



EESTI MAAÜLIKOOL  
Majandus- ja sotsiaalinstituut

**Krislin Soon**

**HOOAJALISE TÄITUVUSEGA KAASNEVA VAKANTSUSE VÄHENDAMISE  
VÕIMALUSED EESTI MAAÜLIKOOLI ÜHISELAMUTES**

STRATEGIES OF SEASONAL VACANCY REDUCTION BASED ON DORMITORIES  
OF ESTONIAN UNIVERSITY OF LIFE SCIENCES

Bakalaureusetöö

Maamajandusliku ettevõtluse ja finantsjuhtimise õppekava

Juhendaja: Merike Lainemäe

Tartu 2018

# SISUKORD

SISSEJUHATUS .....	5
1. MAJUTUSTEENUSE PAKKUMISE OLEMUS .....	7
1.1. Majutusteenuse pakkumine.....	7
1.2. Hooajalisus majutusteenuses .....	10
1.3. Majutusteenuse hindamiseks kasutatavad näitajad.....	13
2. VAKANTSUS EESTI MAAÜLIKOOLI ÜHISELAMUTES .....	15
2.1. Uurimistöö metoodika ja kasutatavad andmed .....	15
2.2. Majutusteenus Tartu linnas .....	17
2.3. Eesti Maaülikooli ühiselamute täituvuse analüüs ja uuringu tulemused .....	22
2.4. Järeldused ja ettepanekud ettevõttele.....	31
KOKKUVÕTE .....	35
KASUTATUD MATERJALID.....	39
LISAD .....	42
Lisa 1. Küsitlusuuringu vorm .....	43
Lisa 2. Torni ühiselamu vakantsus kuude lõikes aastatel 2010–2017 .....	48
Lisa 3. Bettoni ühiselamu vakantsus kuude lõikes aastatel 2010–2017 .....	49
Lisa 4. Keskmine vakantsus Eesti Maaülikooli ühiselamutes juunis, juulis ja augustis aastatel 2010–2017 .....	50
Lisa 5. Torni vakantsus juunis, juulis ja augustis aastatel 2010–2017 .....	51
Lisa 6. Bettoni vakantsus juunis, juulis ja augustis aastatel 2010–2017 .....	52
Lisa 7. Eesti Maaülikooli ühiselamute keskmine vakantsus kuude lõikes aastatel 2010–2017 .....	53



Eesti Maaülikool Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		Bakalaureusetöö lühikokkuvõte	
Autor: Krislin Soon		Õppekava: Maamajanduslik ettevõtlus ja finantsjuhtimine	
Pealkiri: Hooajalise täituvusega kaasneva vakantsuse vähendamise võimalused Eesti Maaülikooli ühiselamutes			
Lehekülgi: 54	Jooniseid: 4	Tabeleid: 3	Lisasid: 7
Osakond: Majandus- ja sotsiaalinstituut Uurimisvaldkond: S184 Juhendaja: Merike Lainemäe Kaitsmiskoht ja –aasta: Tartu 2018			
<p>Eesti Maaülikooli ühiselamutes on oluliseks probleemiks hooajaline vakantsus, millest tulenevalt keskendus töö uurimuslik osa vastuse otsimisele küsimusele, kuidas oleks võimalik vähendada periooditi kasutusest seisvate tubade hulka. Teema valikul mängis olulist rolli ettevõttepoolne huvi käsitletava probleemi vastu.</p> <p>Käesoleva töö eesmärk on välja selgitada, millised on peamised hooajalist vakantsust põhjustavad tegurid Eesti Maaülikooli ühiselamutes ja uurimise tulemusena tuua välja võimalikke probleemi lahendusvõimalusi.</p> <p>Bakalaureusetöös kasutati Eesti Statistikaameti andmebaasi, Eesti Maaülikooli poolt peetavat logi ning uurimisliku osa keskseks andmete allikaks oli autori poolt koostatud küsitlusuuring. Kvantitatiivse iseloomuga küsitluse vastuste analüüsimisel kasutas töö autor võrdlevat ja üldistavat analüüsi. Kogutud kvantitatiivsete andmete puhul ehk Eesti Statistikaametist eraldatud informatsiooni ja Eesti Maaülikooli andmebaasist eraldatud arvandmete analüüsimisel kasutas töö autor võrdlemist, sünteesi ja üldistamist.</p> <p>Töö tulemustest selgus, et Eesti Maaülikoolil oleks mõistlik lisaks hooajaliselt suure vakantsuse monitoorimisele pöörata strateegiate valimisel tähelepanu ka süveneva täituvuse langemise probleemile ülejäänud osal aastal. Lahendusvõimalustena pakkus töö autor välja ühekohaliste tubade arvu suurendamise F. Tuglase 7 ühiselamus, suveperiooditi madalama hinna rakendamise, turundamise strateegiate parandamise ja hooajaliselt lühiajalise majutusteenuse pakkumise võimekuse tekitamise ühiselamutesse. Enne strateegia või strateegiate kombinatsiooni rakendamist on võimalik koostada vajalikud prognoosid ning uurida lähemalt meetodite prognoositavat kasumlikkust.</p>			
Märksõnad: Kinnisvara, majutusteenus			

Estonian University of Life Sciences Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		Abstract of Bachelor's Thesis	
Author: Krislin Soon		Speciality: Rural Entrepreneurship and Financial Management	
Title: Strategies of Seasonal Vacancy Reduction Based on Dormitories of Estonian University of Life Sciences			
Pages: 54	Figures: 4	Tables: 3	Appendixes: 7
Department: Economics and Social Sciences Field of research: S184 Supervisor: Merike Lainemäe Place and date: Tartu 2018			
<p>Seasonal vacancy is important problem for the dormitories of The Estonian University of Life Sciences. That is the reason why exploratory part of the research focused on the following question: how to reduce the number of periodically vacant rooms. The subject of the thesis was chosen in conjunction with the company's interest that is currently managing the dormitory property.</p> <p>The aim of this paper is to identify the main factors causing seasonal vacancy in the dormitories of The Estonian University of Life Sciences and as a result of the research, identify possible solutions to the problem.</p> <p>In the bachelor's thesis Statistics Estonia's database and log kept by the dormitories of The Estonian University of Life Sciences was used, the main source of data was the research questionnaire prepared by the author. In analyzing quantative responses to the questionnaire, the author used a comparative and generalized analysis. In the analysis of quantitative data collected from the Statistics Estonia and from the database of the Estonian University of Life Sciences, the author used comparative, synthesized and generalized data.</p> <p>The results revealed that The Estonian University of Life Sciences could in addition to monitoring seasonally high vacancy rate, pay attention to the remaining part of the year when choosing strategies to address the problem of lowering occupancy rate. As solutions to the problem the author proposed the following: increasing the number of single rooms in F. Tuglas 7 dormitory, implementing lower prices for summer periods, improving marketing strategies, and establishing capability to offer seasonal short-term accommodation services in dormitories. Before implementing any strategies or combinations of strategies there could be further estimates and predictions of profitability of the methods calculated.</p>			
Keywords: Real estate, accommodation service			

## SISSEJUHATUS

Eesti Maaülikooli ühiselamutes on hooajaliselt täituvus ebaühtlane. Kuna ühiselamud on suunatud tudengitele, kelle vajadus üüripinna järgi on hooajaline, siis leidub aasta jooksul perioode, kus tühjade korterite arv on väga suur. Lõputöös keskendub autor hooajalise vakantsuse probleemile lahenduste otsimisele. Töö uurimuslik osa otsib vastust küsimusele, kuidas oleks võimalik vähendada periooditi kasutuseta seisvate tubade hulka Eesti Maaülikooli ühiselamutes.

Bakalaureusetöö eesmärk on välja selgitada, millised on peamised hooajalist vakantsust põhjustavad tegurid Eesti Maaülikooli ühiselamutes ja uurimise tulemusena välja tuua võimalikke probleemi lahendusvõimalusi.

Bakalaureusetöö eesmärgi saavutamiseks on töö autor püstitanud järgmised uurimisülesanded:

1. Välja selgitada peamised majutusteenuse hindamiseks kasutatavad majanduslikud näitajad ning strateegiad vakantsuse vähendamiseks.
2. Uurida majutusteenuse pakkumise olukorda Tartus ja Eesti Maaülikooli ühiselamutes.
3. Viia läbi küsitlusuuring Eesti Maaülikooli ühiselamute kasutajate hulgas.
4. Hinnata Eesti Maaülikooli ühiselamute kasutamise hooajalisust ja esitada lahendusvõimalusi vakantsuse vähendamiseks, tuginedes teooriale ning küsitlusuuringu tulemustele.

Käesolev bakalaureusetöö koosneb kahest osast. Teoreetilises osas antakse ülevaade majutusteenuse pakkumisest ning hooajalisuse nähtusest selles. Uurimusliku osa paremaks mõistmiseks selgitatakse lahti majutusteenuse hindamiseks kasutatavad näitajad. Töö esimene osa võimaldab lugejal paremini aru saada käsitletava teema olemusest. Teine osa algab uurimistöö metoodika ja kasutatavate andmete avamisega. Antakse ülevaade majutusteenusest Tartus. Uurimusliku osa fookus on Eesti Maaülikooli ühiselamute täitvusandmete ja läbiviidud küsitlusuuringu tulemuste kirjeldamisel ning analüüsil. Peatüki lõpus teeb töö autor analüüsist lähtuvad järeldused ning esitab ettevõttele omapoolsed ettepanekud.

Teiseseid andmeid kasutades tuvastab töö autor probleemi olemasolu ulatuse Eesti Maaülikooli ühiselamutes ja iseloomustab majutusteenuse pakkumise olukorda Tartus. Teiseste andmete allikad on Eesti Statistikaameti andmebaas ja Eesti Maaülikooli ühiselamute poolt peetav logi majade täituvuse kohta. Lisaks viis autor läbi küsitlusuuringu ühiselamus hetkel või viimase aasta jooksul tuba üürinud isikute hulgas eesmärgiga välja selgitada üks vakantsuse vähendamiseks võimalik lahendus ning uurida elanike otsustusprotsessi kuuluvaid olulisi tegureid.

Autori hinnangul võib käsitletav teema huvi pakkuda lisaks Eesti Maaülikooli ühiselamutele ka teistele hooajalisusest tuleneva täituvusega kaasnevatest probleemidest mõjutatud majutamise või pikaajalise üürimisega tegelevatele ettevõtetele.

Bakalaureusetöö autor tänab olulise panuse eest Eesti Maaülikooli ühiselamute kinnisvarahaldur Karl Zeigo't ja majutusspetsialisti Piret Kütt'i. Lisaks on tänuväärt küsitlusuuringus osalejad, kelle aktiivne vastamine ja asjalikud vastused sillutasid teed töö eesmärgini jõudmiseks.

# 1. MAJUTUSTEENUSE PAKKUMISE OLEMUS

## 1.1. Majutusteenuse pakkumine

Majutusteenus on pideva või ajutise ööbimisvõimaluse ning sellega kaasneva kauba või teenuse pakkumine ja müük (Terminite sõnastik 2018). Majutusteenuse võib olenevalt selle pakkumise kestusest jaotada lühiajaliseks või pikaajaliseks majutusteenuseks. Lühiajalise ja pikaajalise perioodi kestuse määratlus võib erineda olenevalt uuritava probleemi olemusest. Käesoleva töö probleem seisneb hooajalisuses, mis lubab arvata, et konkreetse perioodi jooksul toimub ühel või mitmel ajavahemikul süsteemne vakantsuse suurenemine või vähenemine. Autor käsitleb käesolevas töös peamiselt pikaajalist majutusteenuse pakkumist, mille puhul leiab aset sesoonsuse fenomen. Antud töös kasutatakse järgnevaid määratlusi: lühiajaline periood kestab kuni üks kalendrikuu ja pikaajalise majutusteenusega on tegemist, kui üüritakse pinda ühest kalendrikuust pikemaks ajaks.

Pikaajalise majutusteenuse pakkujad võimaldavad enda klientidele väiksemal hulgal teenuseid ning keskenduvad üürnikele kõige eluks vajaliku võimaldamisele iseteeninduse abil. Kui lühiajalist ööbimisvõimalust pakuvad asutused sisaldavad endas restorani, siis pikaajalises teenuses asendatakse nimetatud korteris asuva köögiga. Lühiajaline ööbimine on tavaliselt kliendile päevahindu võrreldes kallim kui pikaajaline, sest olenevalt ööbimisperioodi kestusest võimaldatakse soodsam pakkumine just teisele. Ettevõtja jaoks on paiksem klient kasulik, sest ta vähendab riski toa tühjaks jäämise osas. Pikaajalistele klientidele keskendunud firmadel on sarnane või isegi väiksem vakantsuse määr, kui lühiajalisi kliente teenindavatel ettevõtetel, sest nad on vähem mõjutatud nädalapäevast ja hooajast, kuna külalastajate keskmine üüriperiood on pikem. (Geieregger, Oehmichen 2008: 229-231)

Majutusteenuse pakkumine kuulub tertsiaar- ehk teenindussektoris, mis on sektoritevahelises jaotuses Eestis suurima ning üha suureneva osakaaluga (Kalmann 2016: 15). Teenindussektor on saanud Eestis, sarnaselt teiste OECD riikidega, laieneda peamiselt primaarsektori osakaalu vähenemise arvelt (Messina 2003: 3).

Majutusteenuste ja teiste mitte-esmatarbeteenuste pakkumisele on ohuteguriks nende tundlikkus majanduse tsüklilisusele, kuna majanduskriisi korral vähendavad majapidamised esmajärjekorras just nende teenuste tarbimist (Värnik 2013: 33). Puhkamise eesmärgil tehtud reiside arvu kahanemise tõttu väheneb nõudlus lühiajalise majutuse järele. Majanduslanguse ajal on inimesed valmis vähem tegema kulutusi elukohale, mis viib ka pikaajalisemate pindade üürihinnad alla. Kriisi ajal võivad ootused olla madalamad ning inimesed on valmis askeetlikemates tingimustes elama.

Teenuse pakkumine on toodang, mille puhul ei saa eraldada teineteisest tootmise protsessi ja toodangu tarbimist. Sellest tulenevalt on toodang teenuse pakkumise puhul oma iseloomult teistsugune, kui tükkides mõõdetav produktsiooni puhul. Majutusteenuse pakkumise aluseks on kinnisvara, mis on pikaajalise kestusega ning nõuab algselt suurt investeeringut. Voodikohtade arv ehk pakkumise mastaapsus tuleb otsustada olukorras, kus nõudlus teenuse pakkumise osas lähtub peamiselt prognoosidest. Prognoosi aluseks võttes tuleb kindlasti arvestada võimalike ebatäpsustega. Majutusteenuse pakkumise turg ei reageeri kiiresti muutustele turuolukorras ehk nõudluse kahanemise või suurenemisega kohanemine toimub väga aeglaselt (Molloy 2014: 2). Majutuspinna suurus määrab maksimaalse voodikohtade arvu ning turunõudluse suurenemisel tuleb majutusettevõttes sooritada ümberkorraldusi, näiteks juurdeehituse või ruumide ümberehitamise näol, mis omakorda nõuab lisainvesteeringuid. Nõudluse kahanemise puhul leiab aset vakantsuse suurenemine majutusettevõtetes.

Majutusteenuse pakkumise lähtumine kinnisvarast paneb aluse ettevõtte paiksusele. Majutusasutuse loomiseks vajalik algse investeeringu suurus sõltub osaliselt sellest, millises riigis, linnas, linnaosas või rajoonis kinnisvara paikneb, sest piirkonniti on maa hind ja ehituskulud väga erinevad (Geieregger, Oehmichen 2008: 229). Asukoht mõjutab nõudluse suurust ning konkurentide arvu, mis on omakorda kaks olulist faktorit tarbija jaoks kujuneva lõpphinna määratlemisel (Hotel Management... 2007: 334). Algse investeeringu suurus varieerub veel majutusasutuse ehituslikest erinevustest tulenevalt, kusjuures erinevused pärinevad ettevõtte lühi- või pikaajalisele majutamisele keskendumisest (Geieregger, Oehmichen 2008: 229-230). Paiksemate klientide teenindamiseks loodav ehitus on seejuures samaväärse kvaliteediga konstrueeritud, kuid lühiajalisi kliente teenindavast hotellist odavam ehitada (*Ibid.*). Kujuneva omahinna suuruse määravad lisaks eelpool nimetatud suurematele



kuluartiklitele veel sisekujunduslikele elementidele ja mööblile tehtavad kulutused ning kindlasti tuleb arvestada ka regulaarselt tehtavate korrashoiu- ning tööjõukuludega, mis võivad samuti piirkonniti diferentseeruda (*Ibid.*: 230). Lisaks paiknemisele mõjutab tööjõukulude suurust samuti asjaolu, kas ettevõtte on suunatud pika- või lühiajaliste klientide vajaduste rahuldamisele. Pikaajalist majutust pakkuvate ettevõtete tööjõukulud on tavaliselt väiksemad, kuna rentnike väiksem maht, kuid pikem üüriperiood võimaldavad kliendisuhtluseks kulutatavat aega minimeerida.

Üürihinna kujunemisel lõpptarbija jaoks on kõige olulisemateks teguriteks turuolukord, üüripindade arv asutuses ehk ettevõtte suurus, ehitise vanus ning töötajate arv ühe toa kohta (Hung jt 2010: 382). Oluline on ära märkida, et nagu muude toodete ja teenuste puhul, ei pruugi üürihind kujuneda vaid kuludest lähtuvalt. Vahel võidakse tõsta hinnad tunduvalt kõrgemale, kui kulude katmiseks vajalik, et apelleerida inimese soovile enda staatust raha kulutamise abil näidata. Müügihinda mõjutavate tegurite olulisus sõltub ka kliendirühmadest, kellele firma on suunatud (*Ibid.*: 382-383). Kõrgema hinnatasemega hotellide puhul on näiteks suuremaks määrajateks hoone vanus, kui madalama hinnatasemega majutusasutuste puhul (*Ibid.*: 382).

Majutusteenuse pakkumise puhul on väga oluliseks headuse ehk kvaliteedi näitajaks lühi- või pikaajaliselt välja renditava pinna vastamine kliendi ootustele ja vajadustele (Grönroos 1993: 36-37). Kliendi rahulolu mõjutab oluliselt kontakt teenusepakkujaga, näiteks töötajate suhtumine ning abivalmidus (*Ibid.*: 38). Lisaks ettevõtte poolt otseselt kontrollitavale töötajate käitumisele mõjutab kliendikogemust kaastarbijate käitumine. Arvamusliidri või austatud inimese soovitus ja hinnang võib osutuda positiivseks müügiartikliks, kuid kokkupuude ebameeldiva kaaskliendiga võib mõjutada tarbija kogemust ja suhtumist ettevõttesse ning pakutavasse teenusesse negatiivselt. Oluline mõjutegur tarbija ootustele on lisaks konkreetsetele juhtumitele ja kontaktidele brändi või firma üldine välja kujunenud maine. Seega tuleb üüripinna välja rentimisel lisaks pakutava teenuse vastamisele kliendi vajadustele, arvestada kliendi ootusi ning tema subjektiivset taju kogu teenusepakumist ümbritseva suhtes (*Ibid.*: 39).

Majutusteenuse pakkumine jaotub kaheks tulenevalt ettevõtte suunitlusest seoses valitud kliendigrupi üüriperioodi kestusega. Lühiajaline teenusepakkumine võimaldab pakkuda rohkelt kaasnevaid teenuseid nagu toitlustus või spaa teenused, kuid pikaajaline rentimine vähendab hooajalisuse ja nädalapäeva mõju ulatust vakantsusele. Igasuguse majutusteenuse pakkumise alustalaks on kinnisvara, mistõttu on ettevõttel paikne iseloom ning firma alustamine nõuab algselt suurt investeeringut. Majutusele laieneb ka teenusepakkumise peamine eripära ehk tootmise protsessi ja toodangu tarbimise võimetus teineteisest eralduda.

## **1.2. Hooajalisus majutusteenuses**

Hooajalisust käsitledes keskendutakse enamasti definitsioonides turistide teenindamisele fokusseerunud ettevõtetele. Nimetatud fenomen leiab tegelikult aset veel erinevaid aastaajast sõltuvaid töid vajavates piirkondades, kus töölised veedavad proportsionaalselt suure hulga aastast enda esimesest kodust eemal, vajades seejuures pikaajalist majutusteenust tööst tulenevatel põhjustel. Sarnast nähtust nagu töötajate perioodilise liikumise puhul, saab välja tuua ka õpilaste ja üliõpilaste puhul, kelle paiknemine sõltub õppeperioodidest.

Hooajalisuseks majutusteenuses nimetatakse vakantsuse süsteemset tsüklilist muutumist (Jang 2004: 819). Inimeste geograafiline mobiilsus ehk kolimine on see, mis põhjustab pikaajalistes üüripindades perioodilist kasutusega seismist. Elukoha vahetamine toimub seejuures kõige tõenäolisemalt suvekuudel. Suvisel perioodil aset leidval aktiivsel kolimise perioodil vahetatakse elukohta nii elutsüklite muutuste ajastatuse tõttu nimetatud ajaperioodile nagu koolidega seotud noorte puhul, kui ka kõigil teistel keskkonnavahetust nõudvatel põhjustel. Kui elutsüklitest tingitud muutused elukoha valikul nõuavad konkreetset aega kolimiseks, siis paljudel muudel põhjustel koliv osa rahvast, kes ei ole konkreetse ajaga aastas seotud, saab üldise liikumiste perioodiga liitumisest majanduslikku kasu. Kasulik on kolida just ajal, mil teised kolivad, sest siis on rohkem valikuvõimalusi ning seega suurem tõenäosus leida endale sobivaim elamispiind. Aktiivne kolimiste hooaeg langeb samale aastaajale üürnike ja kinnisvara ostjate puhul. (Goodman 1993: 117-119)

Turisminduse valdkonnas tuuakse tavaliselt välja kaks põhielementi, mis viivad hooajalisuseni majutusteenuses. Esimene neist on seotud loomuliku ning regulaarse loodusliku muutusega ehk peamiselt kliimaga mingil konkreetsel aastaajal. Kui piirkond on populaarne ilusate randade tõttu, siis näiteks sügisesel vihmahooajal kannatavad majutusasutused klientide puuduse käes. Pikaajalise majutusteenuse pakkumisega annab tuua paralleeli võimaliku kolimiste tiheduse suurenemise osas, kui ilmastik põhjustab selleks vähem takistusi ning teeolud on paremad. Teise põhielemendina tuuakse välja sõltumist sotsiaalsetest faktoritest või riigi korraldusest pühade osas. Pikaajalises majutusteenuses on kindlasti olulisem vakantsuse põhjustaja just viimane ehk kolimise seotus elutsüklite ning muude väliste faktoritega. Turistidele suunatud lühiajaliste majutusteenuste pakkumisel mängib enam rolli esimene element. (Parrilla jt 2007: 422-423)

Mõned hooajalisust põhjustavad tegurid võivad pikaajaliselt püsida muutumatutena, kordudes järjepidevalt samal ajal aastas nagu mitmed riigipühad (Koenig-Lewis, Bichoff 2005: 203). Osad tegurid vahelduvad diskreetsete ajavahemike tagant, nagu puhkused või majandusaasta (*Ibid.*). Mõjurid võivad periooditi ümber kujuneda moel, mis on ennustatav nagu ülestõusmispühad või ramadaani lõpp (*Ibid.*). Kõige keerulisem on kiiresti reageerimine ettenägematutele hooajalisust põhjustavatele teguritele, näiteks ootamatutele ilmastiku muutustele (*Ibid.*). Pikaajalise majutusteenuse puhul on muutused üürijate hulga suuruses täpsemalt prognoositavad, kui lühiajalise turistidest sõltuva majutusteenuse puhul, sest kolimine on tavaliselt pikemalt ette planeeritud ning konkreetsetest ja vähem paindlikest põhjustest ajendatud.

Hooajalisus on ettevõtte jaoks negatiivne nähtus, sest põhjustab keskmise vakantsusemäära suurenemist. Majutusteenuse pakkumisel on suhteliselt kõrged püsikulud, seega ka tühjana seisvatel ruumidel on kõrge hind (Orfila-Sintes jt 2004: 855). Nõudlusest lähtuvalt on üheks perioodilise kõrge vakantsuse vähendamise strateegiaks hooegade pikendamine või uute hooegade tutvustamine (Parrilla jt 2007: 424). Kõige enamkasutatavamad meetodid siinkohal on ürituste või festivalide korraldamine, et muuta külastamist konkreetsel perioodil atraktiivsemaks (Baum, Hagen 1999 ja Getz 1991 ref Parrilla jt 2007: 424). Nõudluse ühtlustamiseks võib identifitseerida uusi turusegmente, kelle huvid erineksid seniste külastajate omadest (Baum, Hagen 1999 ref Parrilla jt 2007: 424). Uued või alternatiivsed

nõudluse allikad juba olemasolevale majutusasutusele võivad endas sisaldada periooditi keskendumist pensionäridele või äri tõttu reisivatele inimestele, kes on kõige tõenäolisemad külalised turismi piirkondades hooajavälistel aegadel (McEniff 1992 ref Parrilla jt 2007: 424).

Pakkumisest lähtuvad hooajalisusega toimetuleku strateegiad on loodud vähendamaks negatiivseid aspekte sesoonsel ülerahvastumisel. Kasutatavad meetodid võivad olla majutusasutuses või kaasnevate teenuste ning toodete hinna tõstmine ajal, mil leiab aset suurim nõudlusperiood. Täiendavalt on nõudlusega, mis ületab pakkumise võimalik toime tulla majutuskohdade arvu suurendades ning seda kas püsivaid või ajutisi voodikohti juurde tekitades. Pakkumisest lähtuvate strateegiate ohud on laienenud ettevõtte vakantsuse määra märgatav suurenemine hooajavälisel ajal või ajutiste voodikohtade arvu suurenedes tekkivas võimalikus teenusepakkumise kvaliteedi languses. Paralleelselt nõudluse ja pakkumise kujundamisega seotud strateegiatele hooajalisuse vähendamiseks on oluline eraldi välja tuua hinnapoliitika kujundamine ettevõttes, mille eesmärk on kasumi maksimeerimine. Hooaegade olemasolu korral võib hinnapoliitika endas sisaldada rohkem aastaringset varieeruvust ehk sama teenuse eest küsib ettevõtte kliendilt sõltuvalt ajaperioodist erinevaid summasid. (Parrilla jt 2007: 424-425)

Majutusteenuse pakkumises on oluline roll töötajatel, kes mõjutavad märkimisväärselt kliendikogemust ja teenuse kvaliteeti. Hooajalisus muudab ettevõttes raskemaks tööjõu hulga optimeerimise. Ühtlaste töömahtude juures on võimalik leida sobiv töötajate arv, kellele on võimalik pakkuda pikaajaliselt stabiilset ametikohta. Kauakestva töösuhte puhul on ettevõtjal võimalik koolitamisesse tehtud investeeringud minimeerida ning suuremal määral tagasi teenida. Perioodilise järsu töömahu suurenemise puhul tuleb leida ajutist tööjõudu, kellele pikaperioodilist koostöövõimalust pakkuda ei saa. Ajutiste töötajate kasutamine tähendab, et peab koolitama pidevalt välja uut personali. Kui kõrghooajal lisatööjõudu ei palgata, siis tähendab see märgatavat koormuse tõusu pikaajalistele töötajatele.

Hooajalisus majutusteenuses muudab aastaringse toimimise keerulisemaks, kui seda oleks ühtlase täituvuse protsendiga töötavas majutusettevõttes. Peamiselt lühiajalist teenust pakuvad ettevõtted võivad periooditi leida, et on kasulik ajutiselt tegevus peatada, et väikese või keskmise kliendihulgaga ajavahemikel kulusid minimeerida (Orfila-Sintes jt 2004: 855). Võib leida ühiselamuid, kes pakuvad suurema osa aastast pikaajalist majutusteenust,

kuid näiteks suvehooajal peatavad tegevuse või piiravad suurel määral tegevusulatust – seda taktikat ülikoolide ühiselamud tavaliselt ei kasuta, kuid võivad kasutada gümnaasiumi või kutsekoolide ühiselamud, kus elavad üldiselt nooremad õpilased. Seega lisaks muudele nõudlusest ja pakkumisest lähtuvatele taktikatele, võib üheks hooajalisusega toime tulemise strateegiaks olla ettevõtte ajutine sulgemine.

### **1.3. Majutusteenuse hindamiseks kasutatavad näitajad**

Majutusteenuse pakkumise olukorra hindamise oluline näitaja ettevõttes on vakantsuse määr. Vakantsuse määr esitab protsentuaalse suurusena tühjade üüripindade osakaalu kogu üüripindade arvust (Glaeser jt 2005: 74). Kõrgete püsikuludega tegevusala puhul nagu majutusteenus, on täituvus oluline määraja ettevõtte kasumlikkuse jaoks, sest ka tühjana seisval pinnal on märkimisväärne hind (Orfila-Sintes jt 2004: 855). Kui madal täituvus toodab üüripindade väljarentijatele kahjumit, siis madal vakantsus ehk suur täituvus pakub omanikele täiendava stiimuli lisainvesteeringute tegemiseks (Miceli, Sirmans 2013: 24). Kinnisvara olukorra parandamine osutub kasulikuks, sest sel moel on võimalik suurendada üürnike rahulolu ning hoida rendipinna väärtust (*Ibid.*). Kui omanik ei tee lisainvesteeringuid võivad üürihinnad langeda ning inimeste lahkumisest tulenevalt tõuseb vakantsuse määr (*Ibid.*).

Vakantsuse määraga on tugevalt seotud täituvuse määr, kuid definitsioonides on neil üks oluline erinevus. Täituvuse määr esitab protsentuaalse suurusena hõivatud üüripindade osakaalu kogu üüripindade arvust. Üldiselt loetakse majutusteenust pakkuvat asutust kasumlikuks kui täituvuse määr ületab 60% (Law 1998: 234). Reaalse tasuvuse ning kasumlikkuse arvutamiseks tuleb siiski arvesse võtta palju enam kui ainult täituvuse määra, näiteks algse investeeringu ning jooksvate kulude suurust. Täituvus mõjutab ettevõtte müügitulu suurust, mis on aluseks sellele kui kiiresti investeeringud majutusasutuse loomisesse ära tasuvad ning kasumit tootma hakkavad, seega on tegemist näitajaga, mida majutusteenust pakkuvate firmade juhtkonnad kindlasti tulemuste hindamisel oluliseks peavad.

Üüriturul eksisteerib nähtus, nagu loomulik vakantsuse määr (*natural vacancy rate*), mis tuleneb hinna korrigeerimise protsessi ebatäiuslikkusest (Miceli, Sirmans 2013: 20). Ebatäiuslikkuse peamiseks põhjustajaks loetakse rentniku otsingukulusid, mis takistavad viivitusega üürihinna kohandumist hetkeolukorrale turul (*Ibid.*). Kui tegelik vakantsuse määr ületab loomuliku, siis on turg tasakaalust väljas ning üürihinnad langevad, et leida taas tasakaal (McCartney 2010: 11). Kui tegelik määr jääb alla loomuliku, siis üürihinnad tasakaalu leidmiseks tõusevad (*Ibid.*). Töö koostamise hetkel puudus informatsioon selle kohta, milline on antud hetkel konkreetne loomuliku vakantsuse määra arvuline väärtus Tartu elamispiindade üüriturul.

Käesolevas töös ei arvutata välja erinevate vakantsuse vähendamiseks kasutatavate strateegiate prognoositavat kasumlikkust, kuid selleks, et ettevõtte saaks teha informeeritud otsuse võiks kindlasti näitaja arväärtust lähemalt vaadelda. Kasumlikkus ehk rentaablus (*profitability*) on võime saada kasumit, mida väljendatakse tavaliselt protsentides kuna see on väljendatav ainult suhtarvuna (Jaan Alver, Lehte Alver 2011: 303). Näitaja protsendina väljendamine võimaldab tõlgendada lugejas olevat kasumit osatähtsusega nimetajaks olevast suurusest (*Ibid.*). Seejuures nimetajaks pole mingi konkreetne näitav (*Ibid.*). Jaan ja Lehte Alveri leksikonis „Majandusarvestus ja rahandus“ kirjeldatakse kasumlikkust järgnevalt: „Rentabluse iseloom suhtarvuna on muutlik – vahel esineb see struktuurisuhtarvuna, vahel koordinatsiooni-, vahel võrdlussuhtarvuna.“ Muutlikus on tingitud just sellest, et kasumlikkuse arvutamiseks kasutatakse erinevaid näitavate, mida tuleb seejärel ka erineval moel tõlgendada.

## **2. VAKANTSUS EESTI MAAÜLIKOOI ÜHISELAMUTES**

### **2.1. Uurimistöö metoodika ja kasutatavad andmed**

Käesoleva bakalaureusetöö empiirilises osas uuris töö autor ühiselamu poolt peetava andmebaasi põhjal täituvuse olukorda Eesti Maaülikooli ühiselamutes ning tõi välja seoseid arvandmete muutuste dünaamika ja erinevate muutusi põhjustavate tegurite vahel. Andmete lahtimõtestamisel olid abiks majutusspetsialisti ning haldusjuhi ülevaatlikud teadmised ühiselamute käekäigust. Leidmaks võimalikke lahendusi vakantsuse vähendamiseks kasutas autor küsitlusuuringut, mille viis läbi 2018. aastal, perioodil 5. märtsist kuni 11. märtsini. Küsitluse vorm asub bakalaureusetöö lisades (lisa 1). Küsimustiku abil oli võimalik hinnata ühe võimaliku vakantsuse vähendamise meetodi potentsiaali reaalse strateegiana. Omandatud andmete abil oli võimalik teha järeldusi ka kliendibaasi vajaduste osas ning luua seoseid mõistmaks elanike hooajalise kolimise või mitte kolimise põhjuseid.

Majutusteenuse olukorra mõistmiseks Tartus laiemalt kasutas töö autor Eesti Statistikaameti andmebaasi. Eesti Statistikaameti ja Eesti Maaülikooli andmebaaside põhjal oli võimalik teha objektiivseid järeldusi ning märgata omavahel seoses olevaid trende Tartu linna majutusstatistika ja käsitletava ühiselamu logi andmetes. Ühiselamu poolt peetava logi puhul piiras töö autor analüüsitava perioodi 8 aastani, kasutades perioodi 2010. aastast kuni 2017. aastani. Algselt oli uurimistöö raames plaan käsitleda kümne aasta pikkust ajavahemikku, kuid analüüs sooritati kaheksa aastase perioodi kohta, kuna hetkel toimiv arvutiprogramm, kuhu andmed registreeritakse võeti kasutusele 2009. aasta sügisel. Küsimustiku abil sai lühikese perioodi jooksul koguda suure hulga töödeldavaid andmeid, mis peegeldavad inimeste valikuid ning subjektiivseid arvamusi huviorbiidis oleva teema osas. Küsitluse juures oli prioriteediks koguda võimalikult palju andmeid, et koondada kokku usaldusväärne üldpilt.

2016. aastal viis Eesti Maaülikooli ühiselamu läbi elanike rahulolu uuringu, mille eesmärk oli parandada ülikooli poolt pakutavaid teenuseid. Käesoleva bakalaureusetöö raames läbi viidud küsitlus ei sisaldanud endas otseselt rahulolu uuringut ning lähenes elanike uurimisele teise

nurga alt. Uurimistöö raames läbi viidud küsitluse põhjal oli võimalik välja tuua erinevad mõjureid inimeste otsustusprotsessides, mille tulemusel langetati valik ühiselamusse kolimise või sealt hooajaliselt lahkumise kasuks. Kuna Eesti Maaülikooli ühiselamu ei ole varasemalt sellisest vaatenurgast lähtuvat küsitlust läbi viinud, siis olid uuringu tulemused ettevõtte jaoks huvipakkuvad.

Küsimustik koosnes valikvastustest, avatud ning viie-palli skaalat kasutavatest küsimustest. Küsitlusuuring viidi läbi internetis Google Vormid keskkonnas (Google Vormid 18.04.2018). Uuringus osalesid inimesed, kes hetkel üürivad tuba Eesti Maaülikooli ühiselamus või on seda teinud viimase aasta jooksul. Autor jagas küsimustikku läbi sotsiaalmeedia keskkonna [www.facebook.com](http://www.facebook.com), kasutades sihtgrupini jõudmiseks kokku kahte gruppi – üks oli suunatud F. R. Kreutzwaldi 52 ehk Torni ja teine F. Tuglase 7 ehk Bettoni elanikele.

Ankeetküsimustik koosnes üheksateistkümnest küsimusest ning jaotus kolmeks mõtteliseks osaks. Esmalt selgitati välja vastajate andmed, mis ei sõltu arvamusest ja loovad kujutluse elaniku erinevatest seostest ühiselamus paiknemisega sh hetkestaatus elanikuna, üüriperioodi kestus ning seos maja, boksi ning toaga. Küsitluse põhiosa ehitati üles lähtudes autori püstitatud uurimisülesannetest. Informatsiooni koguti elukohaga seotud tulevikuplaanide ja ühiselamusse kolimise põhjuste osas. Hooajalisuse probleemist lähtudes keskendusid mitmed küsimused suvise olukorra ning elanike valikute uurimisele. Sel moel loodeti luua seos erinevate mõjurite ning tudengite otsuste vahel. Põhjalikumalt uuriti küsitletavaid, kes on siinamaani suviseks perioodiks otsustanud ühiselamuga lepingut mitte pikendada. Teise osa lõpus paiknes kõige tundlikum küsimus, milles sooviti kõigilt vastajatelt teada, millise hinnaga nad oleksid nõus tuba suvel üürima. Küsimustiku lõpus asus isikuandmete osa, milles uuriti päritolupaiga kaugust Tartust, hetkestaatus seoses ülikooliga, sugu ning vanust.

Küsimustikule vastas 200 inimest, kellest 38,5% olid mehed ja 61,5% olid naised. Enamus vastanutest olid bakalaureuse või rakenduskõrghariduse õppe tudengid (69,5% ehk 139 inimest), magistrante oli 37 ehk 18,5%, doktorante vastas 3 ning hetkel ülikoolis mitte õppivaid inimesi 21 ehk 10,5% kõigist vastanutest. Vastajate vanuseline ja sooline jaotus on välja toodud tabelis 1. Tabelist võib näha, et aktiivsemalt vastasid naised ning 20–22 aasta vanuste vastajate vanusegruppi kuulus 54% kõigist küsitletutest.



**Tabel 1.** Uuringu valimi jaotus vanuse ja soo lõikes (Autori koostatud)

Vanus	19 a	20 a	21 a	22 a	23 a	24 a	25 a	26+ a	Kokku
Mees	4	9	14	11	9	9	14	7	77
Naine	10	24	30	20	13	14	8	4	123
Kokku	14	33	44	31	22	23	22	11	200

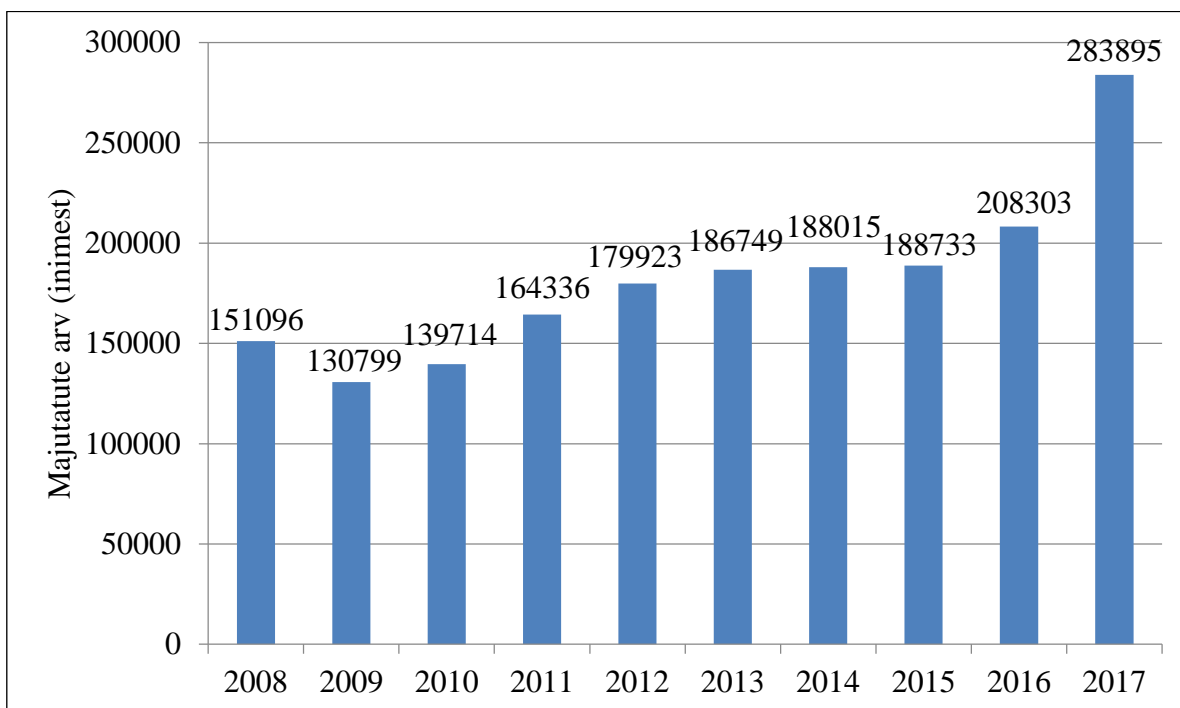
Kvantitatiivse iseloomuga küsitluse vastuste analüüsimisel kasutas töö autor võrdlevat ja üldistavat analüüsi (Andmete analüüsimine 18.04.2018). Küsitluse valimiks oli mugavusvalim ehk küsitluses osalejad leiti uurijale kõige mugavamal viisil, milleks oli küsitlusuuringu jagamine ühes sotsiaalmeedia keskkonnas kahes teemakohases grupis internetis. Kogutud kvantitatiivsete andmete puhul ehk Eesti Statistikaametist eraldatud informatsiooni ja Eesti Maaülikooli andmebaasist eraldatud arvandmete analüüsimisel kasutas töö autor võrdlemist, sünteesi ja üldistamist (*Ibid*). Kogutud andmete töötlemiseks kasutas autor programmi MS Excel. Andmemahu analüüsi koostamisele aitas kaasa PivotTable-i koostamine, millest oli võimalik välja tuua sobivad andmed, luua seosed erinevate vastuste vahel ning koondada tulemused kokkuvõtlikeks tabeliteks ja joonisteks.

## 2.2. Majutusteenus Tartu linnas

Majutusteenust käsitledes tuleb teoreetilistel alustel teineteisest eristada pika- ja lühiajaline majutusteenuse pakkumine. Lühiajaline majutusteenus sõltub turistidest ning arvuliselt on võimalik turiste majutavate ettevõtete andmed üldistatud kujul leida Eesti Statistikaameti andmebaasist. Statistikaameti andmetes sisalduvad näiteks Torni Hostel'i andmed, kuid Kreutzwaldi 52 asuvale Torni ühiselamule sealseid andmeid laiendada ei saa. Lühiajaliselt majutatakse Tartu linnas peamiselt puhkusereisil olevaid külastajaid, kuid olulisel määral peatuvad linnas ka tööreisil olevad inimesed. Pikaajalist majutusteenust pakutakse aktiivselt ühiselamutes ning erinevate kinnisvaraomanike pakkumisi leiab korterite üüriturult. Üürileandjad peavad arvestama üürnike kõrgeenenud nõudmistega – soovitakse kaasaegse välimusega kortereid ning ühiselamutes eelistatakse privaatseid elamistingimusi.

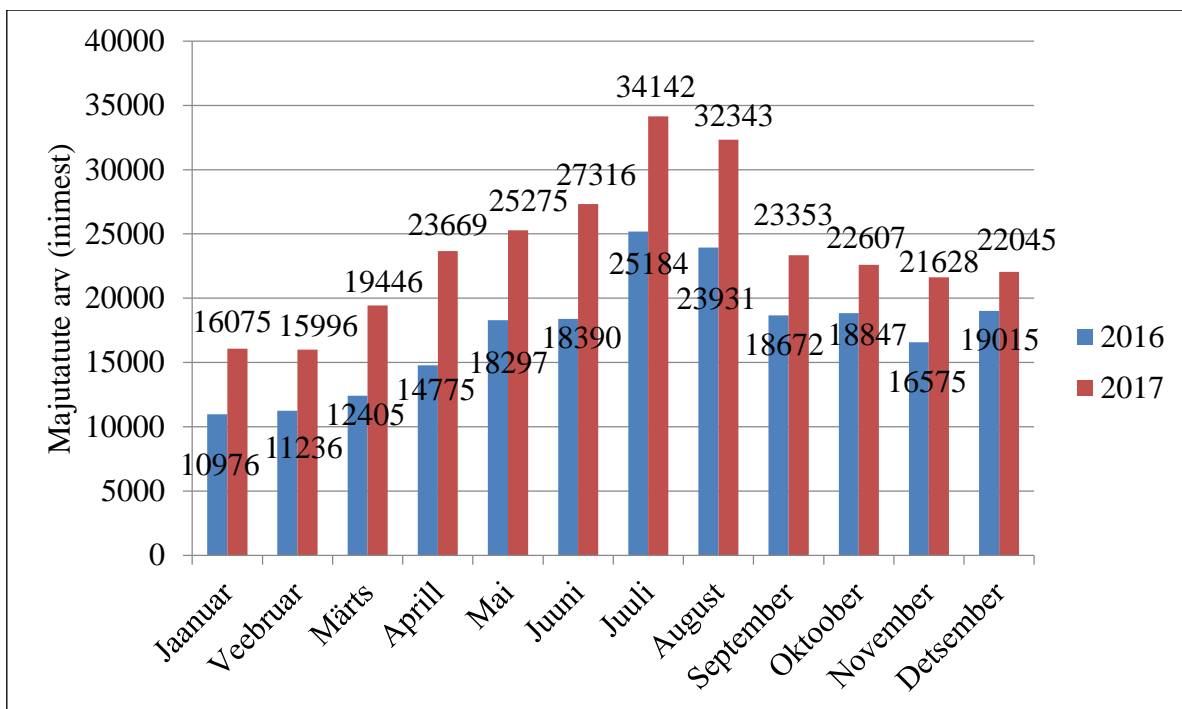
Majutatute arv Tartu linnas on stabiilselt kasvanud 2009. aastast alates ning seda vähemalt kuni aastani 2017. Majutatute all peetakse silmas turiste, kes peatuvad ettevõttes vähemalt

ühiks ööks. Turistide arvu muutus on olnud 2009. ja 2017. aasta vahel 117%, sealhulgas 2017. aastal suurenes majutatute arv võrreldes eelneva 2016. aastaga 36%. (Joonis 1)



**Joonis 1.** Majutatute arv Tartu linnas aastatel 2008–2017 (TU132)

Majutusteenuse pakkumine sõltub olulisel määral turismihooaegadest. Tartu linnas võib ööbimiskohtadega seotud statistika abil teha järelduse, et kõige enam turiste külastab piirkonda suvekuudel. Võrreldes 2016. ja 2017. aasta majutatute arvu kuude lõikes joonisel 2 Eesti Maaülikooli ühiselamute vakantsuse määraga peatükis 2.3. joonisel 3 tuleb välja, et turistide ning pikemaajaliste elanike, kellest enamus on tudengid, liikumine toimub täpselt teineteisele vastupidistes suunas. Turiste majutatakse Tartus kõige enam juuli ja augusti kuudel, samal ajal on ühiselamutes vakantsus aasta kõrgeim. 2017. aastal majutati juulis 34 142 ja augustis 32 343 turisti, mis oli mõlemal kuul 26% rohkem, kui 2016.aastal samal ajal.



**Joonis 2.** Majutatute arv Tartu linnas aastatel 2016 ja 2017 kuude lõikes (TU132)

Oluliseks Tartu linna eripäraks on see, et suur hulk vähemalt ühe öö majutusasutusest veetvatest külastajatest on siseturistid. 2017. aastal olid Eestis keskmiselt majutatutest 39% kohaliku päritoluga, kuid samal aastal olid Tartu linnas 53% majutatutest eestlased (TU131). Statistikaameti andmetel tehakse enamik reise Tartu linna puhkamise eesmärgil, näiteks 2017. aastal oli 60% majutatutest tulnud puhkusereisile. Märkimisväärne hulk ehk 25% inimestest tulid Tartu linna töö tõttu ning nendest omakorda umbes 9% tulid ülikoolilinna konverentsi või koolituse tõttu. Linn on aastaringselt ning ühtlaselt tööalastel põhjustel reisivate inimeste sihtkohaks, mis ei ole imekspandav, sest Tartu näol on tegemist Tallinna järel ühe riigi suurima keskusega. (TU132)

Majutusteenuse hindamiseks Tartus on võimalik Eesti Statistikaameti andmebaasist välja tuua tubade ning voodikohtade täitumus (tabel 2). Majutatute arvu ning tubade ja voodikohtade täitumuse vahel on otsene seos – majutatute arvu kasvades suurenevad täitumuste protsendid. Tubade täitumus oli 2008. aastal 47% ning 2016. aastaks kasvanud 56%-ni ehk suurenemine oli 9 protsendipunkti. Voodikohtade täitumus oli 2008. aastal 38% ning 2016. aastaks kasvanud 45%-ni ehk suurenemine oli 7 protsendipunkti. Täitumused ja majutatute arv on saanud koos kasvada kuna majutusasutuste arvus ja nende teenindusmahtudes pole käsitletaval

perioodil suuremaid muutusi aset leidnud. Tartu linnas lühiajalise majutusega tegelevate ettevõtete keskmine vakantsus perioodil 2008.–2016. aastani on tubade andmete põhjal keskmiselt 49% ja voodikohtade andmete põhjal keskmiselt 59%. (TU110)

**Tabel 2.** Tartu linna tubade ja voodikohtade täitumused aastatel 2008–2016, protsentides (TU110)

Aasta	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Tubade täitumus, %	47	40	47	50	55	54	54	53	56
Voodi-kohtade täitumus, %	38	32	35	40	46	45	46	44	45

Tartu linna pikemaks perioodiks elama tulles on inimesel kaks valikut: osta või rentida elamispind. Õpingute tõttu linna kolivad noored otsustavad enamasti viimase kasuks, kas ressursi nappuse tõttu või enda konkreetse paigaga sidumise vältimiseks. Elukohta on võimalik üürida eraisikult, seda nii maakleri abiga, kui otse kinnisvaraomanikuga läbirääkimisi pidades. Tartus on märkimisväärne hulk ettevõtteid, kes tegelevad pikemaajaliste üürnike teenindamisega. Enamus õppureid või töö tõttu teatud perioodiks elukohta vajavatest inimestest soovivad, et nendele pakutav elamiskoht oleks möbleeritud, sest see muudab sissekolimise ning elukoha vahetamise tunduvalt lihtsamaks.

Ühiselamukohtade hinnad püsivad, muutused toimuvad pigem harva ning tulenevad näiteks kinnisvarasse tehtud lisainvesteeringutest või üldisest hinnataseme tõusust (sh halduskulude kallinemisest). Korterite üüriturul reageerivad hinnad muutustele tunduvalt kiiremini. Tartus võib olla ühiselamutel pikaajalist majutusteenust pakkuvate ettevõtetenäiteks mõju ka korterite üürihindade kujunemisele. Nelja kõige enam ühiselamukohti pakkuva kooli peale kokku on võimalik majutada 5138 inimest. Järgnevalt annab töö autor ülevaate suurimatest linnas asuvatest ühiselamutest.

Eesti Maaülikoolil on Tartus kaks ühiselamut aadressidel Kreutzwaldi 52 ja F. Tuglase 7, mis mahutavad kokku 950 inimest. Kahekohaliste tubade üürid on 144-150 eurot kuus ning ühekohaliste tubade üür on 95 eurot kuus. Kahekohaliste tubade maksumuse erisused tulenevad sellest, et osad toad on suuremad või sisaldavad kööki. Kööki sisaldava toa erinevus seisneb selles, et köök on ainult ühe toa elanike kasutada.

Lisaks kahele Eesti Maaülikooli ühiselamule on Tartus veel kaheksa Tartu Ülikooli ühiselamut. Nendest neli asuvad Emajõe ääres: Narva maantee 89, Narva maantee 27, Narva maantee 25 ja Raatuse 22. Lisaks on Tartu Ülikoolil ühiselamud veel järgmistel aadressidel: Nooruse 7, Pepleri 14, Purde 27 ja Tiigi 14. Koos Viljandis asuvate elamutega on Tartu Ülikooli ühisealmutes 3200 kohta, millest Tartus on ettevõtte haldusjuhi andmetel 3115 kohta. Hinnad tubades varieeruvad vastavalt majadele ning tubade erisustele. Ühekohaliste tubade hinnad jäävad vahemikku 36 eurot kuni 130 eurot kuus. Kahekohalist tuba on võimalik üürida 50 kuni 180 eurolises vahemikus, kuid seejuures toa üür jaotatakse üürnike arvuga. Hinna erinevused on tingitud elamispinna suurusest, seisukorrast (sh kallimad on renoveeritud) ning muudest eripäradest. Muude eripärade alla käivad näiteks elamispindade plaanilised erisused. (MTÜ Tartu Üliõpilasküla 30.04.2018)

Tartu Tervishoiu Kõrgkooli ühiselamu asub aadressil Nooruse 5 ja mahutab ettevõtte asjaajamise peaspetsialisti andmetel 420 inimest. Hinnad tubades varieeruvad juba eelpool nimetatud põhjustest tulenevalt. Kahekohalise toa üür on 40 kuni 106 eurot kuus ja kolmekohalisel 57 kuni 135 eurot kuus (Tartu Tervishoiu Kõrgkool 01.05.2018). Ühekohalisi tube Tartu Tervishoiu Kõrgkooli ühiselamus ei ole, kuid võimalik on maksta kahe koha eest ning elada üksinda toas. Tartu linnas asub veel Tartu Kutsehariduskeskuse õpilaskodu, mis asub aadressidel Kopli 1C ja Põllu 11C. Õpilaskodus on kahe maja peale kokku 653 kohta. Nagu teisteski ühiselamutes saavad esmajärjekorras koha kooliga seotud kohataotlejad ning vabade kohtade olemasolul pakutakse majutusvõimalusi ka teistele soovijatele. Õpilaskodu erineb ülikoolide ühiselamutest selle poolest, et seal töötavad kasvatajad, kelle eesmärgiks on elanikke igakülselt toetada, lisaks tehniliste probleemide lahendamisele. (Tartu Kutsehariduskeskus 01.05.2018)

Lisaks pikaajalisele majutusteenusele pakuvad osad ühiselamud ka lühiajalist majutusteenust. Lühiajaliselt võib koolidel olla vajadus majutada näiteks kaugõppijaid ja lektoreid, kuid teenus on avatud ka ülikoolidega mitteseotud klientidele. Eelpool nimetatutest on lühiajaliselt võimalik ööbida Tartu Tervishoiu Kõrgkooli ühiselamus aadressil Nooruse 5, Eesti Maaülikooli ühiselamus aadressil F. R. Kreutzwaldi 52 (Torni Hostel), Tartu Ülikooli ühiselamus aadressil Raatuse 22 (Tartu Downtown Hostel) ja Tartu Kutsehariduskeskuse hotellis aadressil Kopli 1C.

Ühiselamute klientuur koosneb peamiselt õpilastest ja tudengitest ning sellest tulenevalt tuleb hoolega jälgida just selle kliendigrupi vajadusi ning muutusi mahtudes. Näib, et üha enam soovitakse elamiseks privaatsust ning linnas eraldi korteri üürimine ei ole ainuke viis, kuidas seda saavutada. Ühiselamutes on pikad järjekorrad ühekohalistesse tubadesse ning korteritüüpi ehitusplaaniga elamispindadele. Samamoodi on nõudlikkus suurenenud pakutavate elamispindade kvaliteedi osas (All 16.05.2018). Noored on valmis maksma kõrgemat hinda, et elada renoveeritud tubades ja korterites (*Ibid.*).

Praegu õpilas- ja üliõpilaskonnaga liituva vanusegrupi ehk uue generatsiooni ootused elamispinna osas erinevad nende eelkäijate omadest. Lisaks on muutunud ka õpilaste ja üliõpilaste arvud (2017/2018. õppeaasta... 2017: 2, 5). Õpilaste ja kutseharidusse vastuvõetute arv on olnud viimastel aastatel kasvav (*Ibid.*: 2). Õpilaste arvu kasv on tingitud sellest, et peale tulevad esimesed klassid on suuremad kui gümnaasiumi lõpuklassid (*Ibid.*). Kutsehariduse muudab populaarsemaks lisanduvate täiskasvanud õppijate hulk, kelle eesmärk on tõsta enda konkurentsivõimet tööturul (*Ibid.*). Samal ajal on üliõpilaste arv üha kahanev suurus, mis tuleneb suuresti eagrupi noorte arvu vähenemisest (*Ibid.*). Haridus- ja Teadusministeeriumi andmetel oli vastuvõetute arv erinevatel kõrghariduse tasemetel kokku 2011/12 õppeaastal 17 233 ning 2016/17 õppeaastaks on aasta aastalt stabiilselt kahanenud 14 057 sisseastujani (*Ibid.*: 5). Üliõpilaste arvu kahanemine 6 õppeperioodi jooksul on olnud seega 18%. Pidev sihtgrupi kahanemise trend toob endaga kaasa vajaduse ühiselamuid kohandada muutuva olukorraga. Vastasel juhul saab lisaks hooajaliselt suurele vakantsusele probleemiks aasta keskmise täituvuse määra kahanemine.

### **2.3. Eesti Maaülikooli ühiselamute täituvuse analüüs ja uuringu tulemused**

Eesti Maaülikoolile kuulub kaks ühiselamut, aadressidel F. R. Kreutzwaldi 52 (edaspidi Torn) ja F. Tuglase 7 (edaspidi Betton). Ülikooli linnak asub Tähtvere linnaosas Tartumaal, südalinnast umbes 2,4 kilomeetri ehk 30-minutilise jalutusteedkonna kaugusel. Majad asuvad Eesti Maaülikooli õppehoonetele lähedal ning paiknevad looduskaunis kohas äärelinnas. Asukohast lähtuvalt on ühiselamud kõige sobivamad just Maaülikooli tudengitele.

2017. aasta lõpu seisuga on ühiselamutesse võimalik majutada 950 inimest. Seejuures Torn mahutab maksimaalselt 524 ja Betton 426 elanikku. Ülikoolil peab olema alati valmisolek pakkuda elamiskohta doktorantidele ja õppejõududele, lisaks tuleb arvestada ka välisüliõpilastele majutusteenuse pakkumisega. Piirangud teevad täituvuse optimeerimise mõnevõrra keerulisemaks kui seda oleks teha tavalises konkreetse ülikooliga sidumata majutusasutuses.

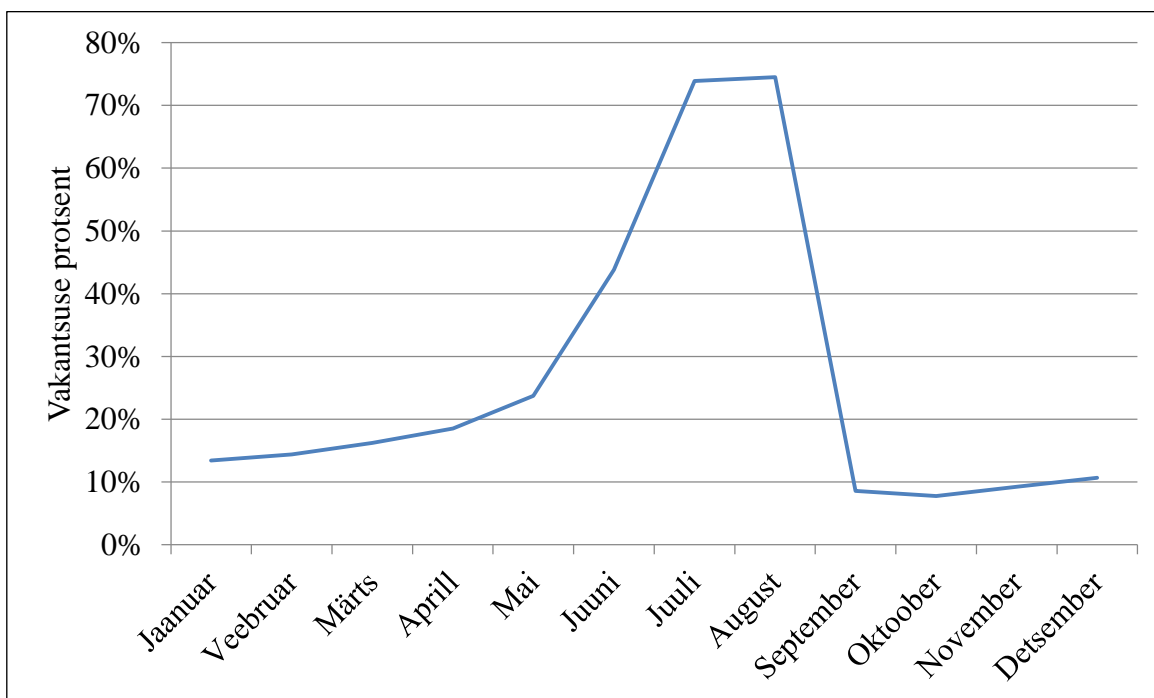
Kümne aastase perioodi jooksul ajavahemikul 2008. aastast kuni 2017. aastani on maksimaalsete kohtade arv majades muutunud kolm korda:

1. 2009. aastal suleti ajutiselt Bettoni 5. korruse toad.
2. 2010. aastal muudeti Bettoni 5. korrusel olevad toad ühekohalisteks.
3. 2017. aasta septembris vähendati maksimaalset kohtade arvu Torni perekorterite tekitamisega.

2009. aastal muutus maksimaalne kohtade arv ainult arvestuses, jättes voodikohti alles varasema 998 asemel 936. Ajutine 5. korruse sulgemine võimaldas minimeerida kulutusi, kuid reaalsuses ei vähendanud voodikohtade arvu, seetõttu vakantsuse määrale strateegia mõju ei avaldanud. Ühekohaliste tubade juurde tekitamine 2010. aastal suurendas täituvuse protsenti ja rahuldab suurt nõudlust, võimaldades hakata pakkuma rohkematele elanikele privaatsemaid elamisvõimalusi. 2010. aasta algusest kuni 2017. aasta augustini oli võimalik mahutada majadesse 958 elanikku. Perekorterid kujutavad endas võimalust mugavalt näiteks õppivatel vanematel lapsega koos ühiselamusse elama jääda või elama tulla. Ühiselamu boks asendab sellisel juhul kahetoalist korterit ning köök, vannituba ja tualett on ainult ühe perekonna kasutada. Peale uut sorti võimaluse tekitamist vähenes voodikohtade arv 8 võrra.

Töö autor kasutas Eesti Maaülikooli ühiselamute täituvuse analüüsimiseks kaheksa aasta pikkuse perioodi andmeid, alustades 2010. aastast ja lõpetades 2017. aastaga. Käsitletaval perioodil on ühiselamute keskmise vakantsuse trend kuude lõikes läbivalt sarnane (joonis 3). Täituvus hakkab kiiresti langema alates maikuust ning juunist kuni augustini on vakantsuse määr väga kõrge. Uue kooliaasta alguse kuul ehk septembris toimub hüppeline vakantsuse langus. Oktoobris jääb täituvus septembriga sarnaselt kõrgeks või suureneb veelgi, kuid alates novembrist hakkab langema ning kahaneb aeglaselt kuni maikuuni, kus hakkavad toimuma kiired muutused. Peale oktoobrit toimuma hakkav vakantsuse aeglane suurenemine on

põhjjustatud peamiselt välistudengite lahkumisest, kes kolivad välja jõulupühadel ja pühadele eelneval perioodil või jaanuaris. Hooajavälistel kuudel lahkunud võivad olla veel näiteks ülikoolist välja langevad või õppeasutust vahetavad inimesed.

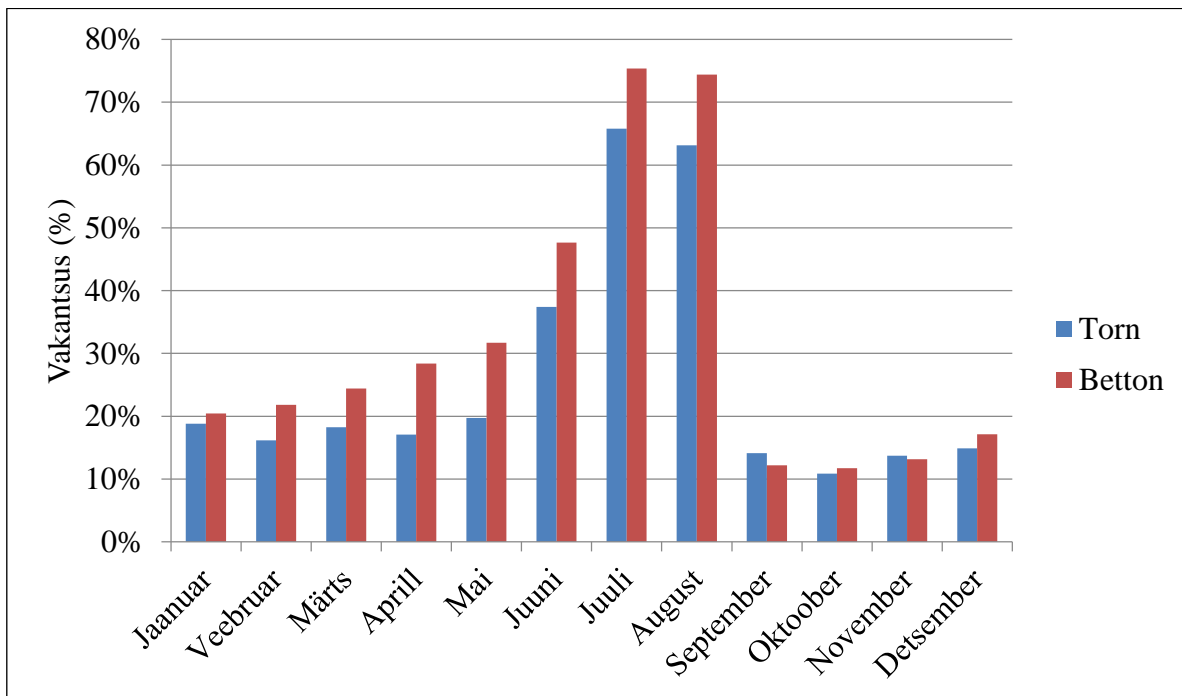


**Joonis 3.** Illustreeriv joonis vakantsuse trendi kohta aastatel 2010–2017, genereerituna 8 aasta keskmiste vakantsusemäärade abil kuude lõikes (Autori koostatud)

Kuigi majade kaupa on täituvuse trendid sarnased, siis lähemal vaatlusel selgub, et Betton on suurema osa aastast võrreldes Torniga mõnevõrra kõrgema vakantsuse määraga (lisa 2 ja lisa 3). Aastal 2017 oli jaanuaris Kreutzwaldi tänava ühiselamus tühje kohti 19% ulatuses, samal ajal teises majas oli 20% (joonis 4). Augustiks oli kahe ühiselamu vakantsuste vahe suurenenud ühelt protsendilt 11%-ni. Ühiselamut valides eelistavad enamus üürnike Torni kasuks, mis paneb aluse majade täituvuste erinevusele. Kreutzwaldi tänava ühiselamut eelistatakse peamiselt suuremate korterite tõttu, kuid kõrgematel korrustel soovitakse elada ka vaate tõttu. Bettonis on kõrgeimaks korruseks viies korrus, kuid kõrvalmajas on kuusteist korrust. Seejuures madalamas viie korruselises hoones puudub lift. Vakantsuste erinevustele võib mõju avaldada fakt, et Torni renoveeriti viimati 2005. aastal ning Tuglase viimane renoveerimine lõppes 2003. aastal ehk üldises seisukorras võib leida mõningal määral erisusi. Suuremat maja võib pidada ka turvalisemaks, sest seal on administraator kohal



ööpäevaringselt ning uksekiipide abil on piiratud ligipääs korrustele ehk iga elanik saab avada kiibiga maja välisukse ning ainult ühe korruse ukse, kus asub üürniku enda elamispind. Bettonis kasutatakse kiipi vaid välisukse avamiseks ning korrustele ligipääs ei ole piiratud. Olulist mõju täituvuste erinevustele avaldab see, et enamus välismaalased suunatakse Tornis elama. Võõramaalased vajavad kohalikest enam administratiivset tuge ning suuremas majas on võimalik abi saamiseks töötaja poole pöörduda ööpäevaringselt. Majutusspetsialisti poole on võimalik samuti pöörduda tööpäeva kestel just Tornis esimesel korrusel.



**Joonis 4.** Vakantsus Eesti Maaülikooli ühiselamutes 2017. aastal (Autori koostatud)

Kõige väikesema täituvuse ehk suurema vakantsusega on viimase 8 aasta jooksul olnud kõige tihedamini augustikuu, sellele järgneb juuli. Alates 2011. aastast võib nimetatud kuudel märgata majade keskmises vakantsuse määras aeglast, kuid stabiilset langust (lisa 4). Märgatavam ja ühtlasem on määra kahanemine olnud Bettonis kui Tornis (lisa 5 ja lisa 6). Kuigi juunis algab aktiivsem välja kolimiste periood, siis erinevalt juulist ja augustist pole selles märgata konkreetseid süsteemseid muutusi vaadeldava ajaperioodi jooksul. Kui juunis ei ole märgata konkreetseid trende ning juulis ja augustis on keskmine vakantsus langev, siis ülejäänud kuudel aastast võib märgata semestri alguse eelsele ajale vastupidiseid seaduspärasusi (lisa 7). Suure vakantsusega suvisel hooajal on täituvus vaikselt suurenev, kuid

ülejäanud kuudel aastas on täituvus langeva trendiga. Sellest tulenevalt võib teha järelduse, et täituvus on aastaringselt väga erinev, kuid pikas perspektiivis ühtlustumas.

Üha enam üürnike leiab endal olevat vajadust suvisel perioodil tuba edasi üürida. Vakantsuse määra ühtlustumisele võivad kaasa aidata ühekohaliste tubade ning perekorterite tekitamine, kuna nendele on nõudlust rohkem ning koha saab järjekorra alusel. Privaatsemat tuba ja korterit on raskem saada ning seetõttu ei soovita neid suveks ära anda – uuesti soovitud toa saamine ei ole garanteeritud. Suvekuudel on vakantsuse protsent langemas veel põhjusel, et välismaalased ja töötavad tudengid jäävad üha enam nimetatud perioodil ühiselamusse. Suurenev on inimeste arv, kes elavad mitu aastat järjest ühiselamus vahepeal tuba ära andmata. Ajavahemikel septembrist detsembrini ning jaanuarist maikuuni on keskmine vakantsus tõusnud, mis tuleneb juba eelpool kirjeldatud välistudengite liikumisest, kuid ka üldisest üliõpilaste arvu langusest.

Küsitlusuuringule vastajate seas oli 140 praegust üürniku ja 60 inimest, kes küsitluse läbiviimise hetkel ei üürinud tuba Eesti Maaülikooli ühiselamus, aga olid seda viimase aasta jooksul teinud. 87 inimest (43,5%) üürib või üüris tuba Bettonis ning 113 (56,5%) Tornis, seejuures ei palunud küsitluse läbiviija täpsustada end inimestel, kes on elanud mõlemas majas. Kui küsitletav oli tuba üürinud mõlemas majas, siis paluti valida ühiselamu, kus elatakse praegu või elati viimati. Ainult Torni elanikel paluti tuua eraldi välja millises boksis nad elavad või elasid, sest seal on olemas suured kaheksakohalised korterid, samas kui Bettonis on maksimaalselt ühes boksis 4 inimest. Autori eesmärgiks oli siinkohal kontrollida, kas boksi suurusel võib olla mõju üürniku otsusele tuba suvel alles hoida. 112 Tornis elavat inimest sidusid end korteri suurusega, sh kaheksakohalises boksis elab või elas 41 (36,6%), neljakohalises 59 (52,7%) ja kahekohalises 11 (9,8%) vastajat. Kõigist uuringus osalejatest 86% elasid või elavad kahekohalises toas ning 14% ühekohalises.

Tornis kahekohalises boksis elavatest inimestest hoidis või hoiab tuba suviti alles 73% vastajatest. Neljakohalistes boksidel elavatest üürnikest hoiavad 37% tuba suvekuudel alles ning 34% kaheksakohalistes boksidel paiknevad elanikud maksavad toa eest aastaringselt. Kõige väiksemates boksidel ehk ühekohalistes tubades elavad inimesed üürivad tuba tõenäoliselt terve aasta järjest. Väga väike on erinevus nelja- ja kaheksakohaliste bokside

vahel, kuid siiski peab paika loogika, et mida väiksemas boksis üürnik paikneb, seda tõenäolisemalt üürib ta tuba ka suveperioodil.

Kui küsitletavatel, kes hetkel elavad ühiselamus, paluti määratleda perioodid, millal nad kavatsevad veel ühiselamus elada tuli välja, et 140-st 106 kavatsevad tuba üürida praeguse ehk 2017/18 õppeaasta lõpuni. 34 elanikku ehk 24% üürnikest kavatsevad lahkuda enne jooksva semestri lõppu. 62 seejuures plaanivad ühiselamus elada ka järgneval ehk 2018/19 õppeaastal, 30 inimest 2019/20 õppeaasta vältel ja 11 õppeaastal 2020/21. 7 üürniku kavatsevad elukohana säilitada tuba ühiselamus 2021/22 õppeaasta vältel või kauem.

Ühiselamusse kolimisel on üürnike jaoks kõige olulisem toa üürihind. Hinda pidasid väga oluliseks 55% vastajatest, lisaks oli see veel 24% üürnike jaoks pigem oluline otsustusprotsessi mõjutav faktor. Enamuse vastajate jaoks oli valikul üheks määravaks teguriks majade asukoht. 53% vastajatest pidasid paiknemist väga oluliseks ning 24% oluliseks ühiselamusse kolimise põhjuseks. Vähem mängisid otsustusprotsessis rolli sõprade ja hea seltskonna lähedus ning eesmärk omandada ühiselamus elamise kogemus. Vaid 14% vastajatest pidasid sõprade ja seltskonna lähedust väga oluliseks ning 19% pigem oluliseks põhjuseks elukoha valikul. Vastavalt 9% ja 17% pidasid väga oluliseks ja pigem oluliseks ühiselamus elamise kogemuse saamist.

Tulemustest võib järeldada, et kindlasti mängivad elukoha valikul rolli enamal määral konkreetselt määratletavad ning rahaliselt hinnatavad ehk nn materiaalsed faktorid ning vähemal määral emotsioonidega seotud või sotsiaalsed faktorid. Viimased võivad kallutada otsuseid, kui esimesed on täidetud ning konkureerivatel majutusettevõtetel või üüripindadel väga sarnased. Lisaks toodi avatud küsimuses oluline arv kordi välja, et soovi ühiselamusse elama tulemiseks põhjustasid käsitletava majutusasutuse konkurendid, sh sobivate korterite puudumine asukoha poolest või üldine kõrge üürinna tase. Märkimisväärseks peeti teeninduskiirust, -lihtsust ja -mugavust: toa üürimisprotsess võtab vähe aega, üüritaval pinnal on olemas kogu eluks vajalik mööbel ning probleemide tekkimisel saab pöörduda administraatori poole, kus leiavad lahenduse kõik tehnilised mured. Osade üürnike jaoks oli Eesti Maaülikooli ühiselamute näol tegemist varuvariandiga.

Keskmine juuli ja augusti ehk madalaima täituvusega kuude vakantsuse määr viimasel kaheksal aastal on umbes 74%. Küsitletavatest 85 inimest ehk 42,5% vastajatest olid üürnikud, kes pikendasid enda lepingut ka suviseks perioodiks. 115 ehk 57,5% vastas, et nemad suveperioodil tuba ei üüri või ei üürinud. Siinkohal järgnesid erinevad küsimused vastavalt suvisele seosele ühiselamuga.

Umbes poolte vastajate jaoks on väga oluline suveks Tartusse jäämise põhjuseks töökoha olemasolu. Suur hulk vastajaid pidasid tähtsaks võimalust vältida asjade kolimist ning jätkata järgmisel õppeaastal elamist samas toas. Vastavalt 23% ja 17% pidasid kahte eelpool välja toodud põhjust pigem oluliseks muutujaks otsuse langetamisel. Mõlemat faktorit hindasid umbes 41% vastajatest väga oluliseks suvel toa üürimise põhjuseks. Autor pidas seejuures tõenäoliseks, et mida kaugemal asub üürniku päritolupaik, seda olulisemaks muutub tema jaoks otsuse langetamisel võimalus asjade kolimist vältida. Seos päritolupaiga kauguse ja asjade kolimise vältimise olulisuse vahel suviste üürnike jaoks on välja toodud tabelis 3. Uuringu tulemuste põhjal selgus, et kõige olulisem on asjade kolimise vältimine üürnikele, kes on pärit 301 või enama kilomeetri kauguselt, kuid sellele grupile järgneb 151–200 kilomeetri kauguse päritolupaigaga üürnike grupp. Üllatavaks osutus see, et 0–50 kilomeetri kaugusel elavate inimeste jaoks on kolimise vältimine olulisem kui kõigi ülejäänud kaugemal elavate gruppide jaoks, va eelpool nimetatud. 33% vastajatest pidasid praktikakohta oluliseks suvise üürisoovi tekitajaks, samas kui 41% leidsid, et tegemist on ebaolulise teguriga. Kõige väiksemat mõju avaldas suviste üürnikele piirkonnas toimuvad üritused. Vaid 13% vastajatest märkisid üritused oluliseks ning lausa 39% täiesti ebaoluliseks ning 20% pigem ebaoluliseks põhjuseks tuba alles hoida.

**Tabel 3.** Suvel tuba üürivate inimeste hinnang asjade kolimise vältimise olulisusele toa alles hoidmise mõjutajana jaotatuna gruppidesse vastavalt üürniku päritolupaiga kaugusele Tartust (Autori koostatud)

Vahemik	Keskmine olulisus vahemikus
0–50 km	3,86
51–100 km	3,12
101–150 km	3,77
151–200 km	4,62
201–250 km	3,67
251–300 km	3,00
301+ km	5,00

Märkus. Olulisust paluti vastajatel määrata 5-pallisel skaalal, kus 1-ei ole üldse oluline, 2-pigem ei ole oluline, 3-nii ja naa, 4-pigem on oluline ning 5-väga oluline.

Kõige määravam suveks toa ära andmise põhjus on vajaduse puudus suvel Tartus viibida. 66% suveperioodil välja kolivatest vastajatest pidasid nimetatud põhjust väga oluliseks määrajaks, mis põhjustab hooajalist välja kolimist. Inimesed on valmis paariks kuuks välja kolima ning alles semestri alguseks tagasi tulema, sest on väga tõenäoline, et soovijad saavad sügisel uuesti ühiselamusse koha. Järgmisena pidas 34% ulatuses vastajaid väga oluliseks ning 12% pigem oluliseks suvise välja kolimise põhjuseks üürihinda. Kui muidu peetakse ühiselamut pigem soodsaks valikuks võrreldes näiteks korteri üürimisega, siis suvel kui tuba kasutatakse vähesel määral või ei kasutatagi, arvatakse hind olevat kõrge. Reaalsuses muutumatuna püsiva hinna tunnetus muutub seoses sellega, kui palju aastaringsest sama kvaliteediga pakutav teenus konkreetsetel ajahetkedel tarbija vajadusi rahuldab.

63% vastajatest pidasid otsust mõjutava tegurina täiesti ebaoluliseks rektori pöördumist suveks lahkuda. Pöördumises teatati, et perioodil 2018. aasta 15. juunist kuni 27. juunini ei ole võimalik üürnikuid majutada, kuna ülikool otsustas pakkuda majutusteenust Tartus toimuva rahvusvahelise üliõpilaste laulu- ja tantsufestivali Gaudeamus külastajatele. Ühiselamu pakkus seejuures võimalust nimetatud perioodiks mõjuvatel põhjustel ühiselamusse jääda või soovi korral ladustada üürnike esemed lukustatud ruumidesse. Suurt hulka inimesi pöördumine ei puudutanud, sest nad oleksid nägunii suveks lahkunud. Mõju avaldas pöördumine väga olulisel määral 15%-le vastajatest ning olulisel määral 5%-le vastajatest. 54% suveks lahkuvatest üürnikest ei pidanud üldse oluliseks otsuse mõjutajaks seda, kas neil sügisest on või oli plaan ühiselamusse tagasi tulla, seejuures 15% mõjutasid sügise kavatsused väga

oluliselt. Peamine otsustusprotsessi mõjur, mis vastajate poolt välja toodi lisaks eelnevatele, on soov suveperioodil mujal elada ehk pöörduda tagasi päritolupaika.

Leidub märkmimisväärne hulk vastanuid, kelle otsust suveks välja kolida ei saa ühiselamupoolne tegevus mitte kuidagi muuta. Ühiselamu võimuses ei ole näiteks tekitada üürnikele suveks Tartusse jäämise vajadus töö- või praktikakoha näol. Siiski pidas suur hulk vastajaid võimalikuks, et kui suveperioodil oleks toal odavam üür, siis nemad hooajalise väljakolimise asemel üüriksid tuba aastaringelt. 196-st vastajast 23% väitsid, et hinnamuutus suvisel perioodil nende otsust periooditi lahkuda ei kõigutaks. Seejuures hinnast sõltumatult olid otsustanud lahkuda 24% kahekohalist tuba üürivatest inimestest, kuid ainult 18% ühekohalist tuba üürivatest elanikest. 4 inimest vältisid tundlikule üürihinnaga seotud küsimusele vastamist.

Järgnevast ehk kaheksanda küsimuse analüüsist on välja jäetud suvisel perioodil hinnast mitte mõjutatud ja küsimusele vastamist vältinud inimesed. Kõige enam vastati, et toa üür võiks olla suvekuudel 50 eurot kuus. 50 eurot oli populaarseim pakkumine nii ühekohalist kui kahekohalist tuba üürivate elanike seas, vastavalt 32% ja 31% pakkusid nimetatud summat. Kahest variandist privaatsemaid elamisvõimalusi omavate inimeste seast ei pakkunud keegi 50 eurost madalamat summat ning potentsiaalselt hinnast mõjutatud inimestest 68% oleksid ühekohalist tuba valmis suvel üürima 50 eurost suurema summa eest. Hetkel aastaringelt kehtiva summaga on ühekohaliste tubade üürnikest 9% valmis ka suvel tuba üürima, 64% sooviksid, et hind oleks periooditi madalam ja 27% oleksid tegelikult valmis toa eest maksma rohkem kui praegu kehtiv hind. Kahekohaliste tubade üürijatest 20% sooviks suvisel perioodil 50 eurost madalamat hinda maksta, kuid ligikaudu pooled oleksid valmis maksma nimetatust kõrgemat üüri enda toa eest.

Ühiselamu andmebaasist saadud andemete abil genereeritud jooniste ja tabelite põhjal on näha, et pikal perioodil leiavad täituvuses aset ühtlaselt toimuvad muutused. Kuigi toimub aeglane vakantsuse ühtlustumine ja tube üüritakse suvisel perioodil üha rohkem, siis see ei too kaasa aasta keskmise vakantsuse määra langust. Peamiselt tudengite üldise arvu vähenemise tulemusena on täituvus kolimiste hooaja välisel ajal muutumas üha madalamaks. Muutustega toimetulekuks on mõistlik eelpool välja toodud trendidele võimalikult kiiresti reageerida, et vältida süvenevaid probleeme. Küsitlusuuringu abil oli võimalik luua parem arusaam

olemasolevate klientide otsustusprotsessi mõjutavatest teguritest. Kasutades kogutud andmeid saab välja tuua võimalikke hooajalise vakantsuse vähendamise strateegiaid, kuid ka pakkuda lahendusi andmeid uurides välja tulnud muutuste trendidega parimaks toimetulekuks.

## **2.4. Järeldused ja ettepanekud ettevõttele**

Eesti Maaülikooli ühiselamutes põhjustab hooajalist vakantust konkreetse sihtgrupi domineeriv osakaal klientuurist. Hooajalisuse mõju ei ole võimalik välistada, kuid on võimalik erinevate strateegiate abil leevendada juhul, kui on teada hooajalisust põhjustavad tegurid. Ühiselamu suunatus tudengitele viib paratamatult hooajalisuse tekkimiseni, mis on tugevas seoses õppeperioodidega. Väga oluliseks inimeste suveks lahkumise põhjuseks on teadmine, et peale paarikuust välja kolimist on võimalik kindlasti uuesti tuba saada. See teadmine on hea kuna pakub üliõpilastele turvatunnet ja teadmist, et õigel ajal kohta taotlema hakates ei ole vaja elukoha pärast muret tunda. Kuigi sotsiaalsel tasandil võib tegemist olla positiivse faktoriga, siis ettevõtte kasumliku toimimise teeb hooajalisus tunduvalt raskemaks.

Eesti Maaülikooli ühiselamute töötajaskond on teadlik majade kõrge hooajalise vakantsuse probleemist. Seda näitab, et juba on sooritatud mitmeid tegevusi, et vakantsust vähendada. Kümne aastase perioodi jooksul alates 2008. aastast kuni 2017. aastani on vakantsuse probleemiga toime tulemiseks kaks korda muudetud maksimaalset kohtade arvu ja ühel korral kasutatud ajutist strateegiat tühjalt seisvate pindade arvelt kulude minimeerimiseks. Tegevuste ajaloo põhjal võib järeldada, et lisaks teadlikkusele ja probleemi monitoorimisele, ollakse valmis edukaks toimetulekuks muutustele majandusnäitajates aktiivselt reageerima.

Eesti Maaülikooli andmelogi uurides selgus, et kuigi aastate keskmised vakantsuse määrad on kõikunud väga vähesel määral, siis andmeid kuude ning aastate lõikes vaadeldes on märgata aset leidvaid muutusi. Suvekuudel on vakantsus langemas, kuid seevastu ülejäänud kuudel aastas on see tõusmas. Selgus, et hooajalisus ühiselamus ei ole ainukeseks probleemiks ning tegelikult tuleks pöörata rohkem tähelepanu kõikide kuude täituvusele ning mitte ainult hooajalisusest tuleneva vakantsuse vähendamisele. Kui peatada täituvuse kahanemine õppeaasta algusest kuni aktiivsema väljakolimiste perioodi alguseni maikuus, siis hakkaks

kiiresti langema ka keskmine vakantsus ja seda koostöös juba toimuva nihkega suvekuude täituvuse suurenemise poole.

Tudengite arvu kahanemist peatada ei ole ühiselamu võimuses, kuid muutustele kiiresti reageerimine on edukaks toimimiseks hädavajalik. Üheks võimaluseks on jälgida nõudlust, mis viitab, et elanikud soovivad üha enam privaatseid elamisvõimalusi, mida on võimalik luua ühekohaliste tubade arvu suurendamise abil. Võttes arvesse, et Bettonis on vakantsus aastaringselt suurematest korteritest koosneva Torniga võrreldes mõnevõrra kõrgem, siis tasuks ühekohalisteks muuta keskmiselt kõrgema vakantsusega elamu tube. Käesoleva bakalaureusetöö raames ei arvatud välja kui suures ulatuses oleks mõistlik antud strateegiat rakendada, et maksimeerida kasumit.

Kasulik oleks panustada energiat ühiselamu atraktiivsemaks muutmiseks Tartu linna elukohta otsiva noore inimese jaoks. Peamine sihtgrupp, kes ühiselamu jaoks on väljaspoolt Tartut pärinev noor, pöördub esmalt elukohta otsides internetis leiduva informatsiooni poole. Tuleb seejuures tõdeda, et Eesti Maaülikooli ühiselamud ei paista silma kaasaegse kodulehe ega aktiivse sotsiaalmeedia kohalolekuga. Kaugemalt pärit inimene, kellel ei ole võimalik olukorda kohapeale hindama tulla, teeb enda otsuse olles suuresti mõjutatud internetist leitavast informatsioonist. Isegi küsitlusuuringus osalejate seas ehk praeguste üürnike või viimase aasta jooksul ühiselamus tuba üürimud inimeste seas leidis inimesi, kelleni pole jõudnud tarvilikud teadmised. Poldud kursis näiteks sellega, et ühiselamus on avalduse alusel võimalik taotleda kommunaalkulude maksmisest vabastust perioodiks, mil üüripinnal ei viibita. Oluliseks turundamise süsteemi parandamise strateegiaks olekski siinkohal pöörata ettevõttel rohkem tähelepanu kodulehe uuendamisele ning internetist leitava teabe hulga suurendamisele ja kvaliteedi parandamisele majutusasutuse kohta.

Ühiselamu vakantsuse trend kuude lõikes on täpselt vastupidise dünaamikaga kui lühiajaliselt linnas viibivate klientide majutamisega tegelevate ettevõtete vakantsuse trend. Lühiajaliselt majutatakse Tartus kõige enam inimesi juuli ja augusti kuudel, samal ajal on ühiselamutes vakantsus aasta kõrgeim. Ettevõttel on võimalik kasutada nõudlusest lähtuvat strateegiat ning tuvastada siinkohal enda jaoks uus turusegment, kelleks antud juhul on peamiselt turistid. Oluline on määratleda uues turusegmendis enda sihtgrupp ja tegevus suunata konkreetselt piiritletud inimgruppidele. Peamiselt kasutaksid ühiselamu teenust hinnatundlikum osa turistidest



ning inimesed, kes ei pea oluliseks ööbimiskoha juures suure hulga lisateenuste olemasolu. Turistide abil on võimalik luua kahest hooajast koosnev süsteem: ühe aluseks on pikaajalised ja teise aluseks lühiajalised kliendid. Suurimaks takistuseks võimaluse kasutusele võtmisel saab turistidele majutuse pakkumise võimekuse tekitamine ettevõttes. Tekib kohene lisainvesteeringu vajadus. Suurim kuluallikas oleks seejuures köögi ja magamisaseme jaoks esmaste tarvikute hankimine, kuid suureneks ka suveperioodi üldhalduskulud. Strateegiat rakendades tekib vajadus ööpäevaringselt kohal oleva klienditeenindaja järele, kellel on piisavad keelelised oskused välisturistidega suhtlemiseks.

Kuna ühiselamud on võimelised mahutama väga suurel hulgal inimesi, siis end suveks turistide teenindamisele suunates oleks võimalik pakkuda majutusteenust igas suuruses gruppidele. Potentsiaalseteks klientideks võiks siinkohal lugeda näiteks kooliekskursioonide raames Tartut külastavaid õpilasi või muid ekskursioonigruppe, aga ka seltskondi, kes tulevad linna konkreetsete ürituste tõttu.

Kui soovida vältida majutamise süsteemi keerukamaks muutmist ning lisainvesteeringuid, siis võib keskenduda juba teenindatava sihtgrupi vajaduste rahuldamisele. Teades, et nõudlust on võimalik manipuleerida hinnaga, oleks järgmiseks hooajaliselt kõrgema vakantsuse määra vähendamise strateegiaks periooditi pakkuda toa üürimise võimalust erinevate hindadega. Madalama nõudlusega perioodile oleks võimalik määrata väiksem hind ning kõrgema nõudlusega osal aastast saaks küsida suuremat üürisummat. Küsitlusuuringu tulemusena võib arvata, et suurt enamust ehk 77% vastajatest on võimalik suvisel perioodil hinnaga mõjutada. Tulemus oli ootustele vastav, sest ühiselamud on suunatud hinnatundliku kliendi teenindamisele. Ühekohalistes tubades elavad inimesed on tõenäolisemalt valmis maksta kehtivat hinda või kõrgemat hinda kui kahekohalistes tubades elavad inimesed tulenevalt sellest, et üks koht kahekohalises toas maksab aastaringselt mõnevõrra vähem kui ühetoalises. Vähe on inimesi, kes üürivad kehtiva hinnaga suvisel perioodil tube, kuid palju on neid, keda oleks võimalik hinda muutes jääma meelitada. Sellest tulenevalt usub töö autor, et välja pakutud strateegiat tasub ettevõttel edasisi meetodeid valides kaaluda.

Tähtis on ära märkida, et Eesti Maaülikooli ühiselamu elanike üüripinna valiku otsust mõjutas kõige enam just hind. Sellest võib järeldada, et üürihind on võrreldes muude üüriturul pakutavate elukohtadega pigem soodne. Elanike seas oli märkimisväärne hulk inimesi, kes

tõstsid eraldi esile, et Eesti Maaülikooli ühiselamute konkurendid ei pakkunud sobivat asukohta ega üürihinda või oleks kõigile nõudmistele vastava korteri leidmine osutunud liiga aeganõudvaks. Konkurentsieeliseks korterite ees peetakse ühiselamus olevat teeninduskiirust, -lihtsust ja -mugavust. Ainult suvekuudel on üürihind ühiselamu nõrgaks küljeks ning paljude üürnike ajutise lahkumise põhjuseks, ülejäänud aasta vältel peetakse majutusteenuse maksumust väga mõistlikuks.

Hinnastrateegia kujundamisel võib kaaluda ka lojaalsete klientide tunnustamist. Soodustamaks pikaajast üürniku lojaalsust oleks võimalik pakkuda üüriperioodi pikkusest lähtuvat soodustust, seda võib rakendada aastaringsele hinnale või ainult suvisele perioodile. Lojaalsust saab tunnustada ka mitte-rahaliselt ehk pikaajast ühiselamus probleemideta elanud inimesele võib pakkuda võimalust valida enda jaoks sobivaim tuba.

Kui hinnaga saab ühiselamu mõjutada üürnike otsust hooajaliselt lahkuda või aastaringse tuba alles hoida, siis konkreetse üürimise vajaduse tekitamine ei ole majutusasutuse võimuses. Otsust jääda, mõjutab suuresti inimese soov vältida asjade kolimist, mis on märgatavas seoses üürniku päritolupaiga kaugusega. Töö- ja praktikakoha olulisus aastaringse üürimise juures on kahe äärmuse vahel jaotunud, olles kas väga oluline või üldse mitte oluline. Elanike jaoks, kes peavad töö- või praktikakoha tõttu linna jääma on mõjur määrava tähtsusega, kuid inimeste jaoks, kellel puudub Tartu linnas töö- või praktikakoht, põhjus mõju ei avalda. Tartu linnas toimuvad üritused, mis suvekuudel meelitavad ligi lühiajalisi kliente, mõjutavad pikaajaliste üürnike otsuseid väga vähesel määral. Seega ei ole ühiselamul võimalik tekitada otsest põhjust, miks võiks üürnik tuba suveperioodil alles hoida.

Käesoleva uurimistöö põhjal selgus, et tulevikku vaadates võiks teha ühiselamu korralduses muutusi, sest iseeneslikult ei pruugi olukord paraneda, vaid võib märgata juurduvat uusi probleeme. Lisaks hooajalisuse probleemi lahendamisele oleks mõistlik välja töötada strateegiate ning meetodite kombinatsioon, mis aitab aastaringsel vakantsusel väheneda ja aeglustab üliõpilaste arvu vähenemise mõju ettevõtte kasumlikkusele.

## KOKKUVÕTE

Bakalaureusetöö eesmärk oli välja selgitada, millised on peamised hooajalist vakantsust põhjustavad tegurid Eesti Maaülikooli ühiselamutes ja uurimise tulemusena tuua välja võimalikke probleemi lahendusvõimalusi. Eesmärgi saavutamiseks esitas töö autor teoreetiliste allikate põhjal välja selgitatud olulisemad näitajad majutusteenuse hindamise juures. Uurimisliku osa aluseks sai ka teoreetilise peatükiga loodud teadmiste baas võimalikest strateegiatest, mida saab rakendada vakantsuse vähendamiseks.

Tartu linna majutusteenuse tutvustamine oli vajalik loomaks täielikumat pilti üldisest turukeskkonnast, et mõista paremini, millistes tingimustes Eesti Maaülikooli ühiselamud tegutsevad. Eesti Statistikaameti andmebaasist pärinevate, lühiajalist majutusteenust pakkuvate ettevõtete andmete analüüsimisel sai selgeks, et vakantsuste dünaamika toimub täpselt vastupidiselt Eesti Maaülikooli ühiselamute omale ning avab seega ühe võimaluse edasise strateegia kujundamiseks hooajalisusega edukaks toimetulekuks. Turiste majutatakse Tartus kõige enam juulis ja augustis, samal ajal on ühiselamutes vakantsus aasta kõrgeim. Pikaajalist majutusteenust pakkuvate ettevõtetenäe toodi käesolevas töös välja peamiselt Tartu linna suuremate ühiselamute arvandmed, sest korterite üüriturul toimuvale adekvaatse hinnangu andmiseks puudusid töö kirjutamise hetkel alusandmed. Selgus, et Tartu linnas on suurematel ühiselamutel võimekus pakkuda kokku elamisvõimalusi 5 138-le inimesele. Kõige enam mahutavad Tartu Ülikooli ühiselamud, aga suuremate ühiselamute hulka kuuluvad veel Eesti Maaülikooli ühiselamud, Tartu Tervishoiu Kõrgkooli ühiselamu ja Tartu Kutsehariduskeskuse õpilaskodu. Kindlasti tuleb ära märkida, et kuna üliõpilaste arv on stabiilselt kahanemas, siis tekib vajadus ühiselamuid kohandada muutuva olukorraga, sest vastasel juhul ähvardab käsitletud majutusettevõtteid lisaks hooajalisele vakantsusele ka aasta keskmise täituvuse määra kahanemine.

Analüüsides hetkeolukorda Eesti Maaülikooli ühiselamutes selgus, et reaalne probleem on käsitletavast laiem. Mõistlik oleks mitte keskenduda ainult hooajalise vakantsuse probleemi lahendamisele, sest täituvus on langemas perioodil, mida seni on käsitletud kõrge täituvusega

ajavahemikuna. Andmete abil avanes muutuste trend, kus suvekuudel on vakantsus langemas, kuid seevastu ülejäänud kuudel aastas tõusmas. Üheks oluliseks muutuste allikaks on eelpool nimetatud probleem – üliõpilaste arvu kahanemine. Vakantsuse määra ühtlustumisele võivad kaasa aidata ühekohaliste tubade ning perekorterite tekitamine. Nendele on nõudlus suurem ning põhjusel, et peale ajutist üürilepingu lõpetamist tõenäoliselt enam privaatsemat tuba või korterit järjekorra alusel järgmise semestri alguseks ei saa, ei anta neid nii aktiivselt suveperioodiks ära kui tavalisi kahekohalisi tube. Lisaks on suvekuudel vakantsus langemas põhjusel, et välismaalased ja töötavad tudengid jäävad üha enam suveperioodiks ühiselamusse. Järelduste tegemise ja vakantsusega toimetuleku strateegiate valimise juures mängis olulist rolli ka faktor, et Tornis ja Bettonis on aastaringelt erinevad vakantsuse määrad. Seejuures Bettonis on tavaliselt täituvuse protsent mõnevõrra madalam kui Tornis.

Küsitlusuuring osutus edukaks tänu aktiivsele osalemisele praeguste üürnike ja viimase aasta jooksul Eesti Maaülikooli ühiselamus tuba üürinud inimeste poolt. Kõige olulisemaks ühiselamusse kolimise põhjuseks osutus üürihind, kuid kõrgelt hinnati ka asukoha olulisust. See tähendab, et ühiselamu üüri peetakse üldiselt väga mõistlikuks ning seetõttu eelistatakse Eesti Maaülikooli ühiselamut konkurentidele. Asukoha sobivus tuleneb suuresti majade paiknemisest ülikoolilinnakus, mis on ideaalne Eesti Maaülikooli tudengi jaoks. Uuringu abil leidis kinnitust autori arvamus, et mida väiksemas boksis üüritav tuba paikneb, seda tõenäolisemalt hoiab üürnik enda tuba alles ka suveperiooditi. Loogika, et mida kaugemalt on inimene pärit, seda olulisem on toa hoidmise juures asjade kolimise vältimine pidas paika vaid osaliselt.

Kõige määravamaks suveks toa ära andmise põhjuseks üürnike seas on vajaduse puudus suvel Tartus viibida. Inimesed on valmis paariks kuuks välja kolima ning alles semestri alguseks tagasi tulema, sest on väga tõenäoline, et soovijad saavad sügisel uuesti ühiselamusse koha. Küsitlusuuringu abil kontrolliti ühe võimalikku lahendusvõimalust hooajalise vakantsuse probleemile, milleks oleks pakkuda periooditi üürimisvõimalust erinevate hindadega. Suur hulk vastajaid pidas võimalikuks, et kui suveperioodil oleks toal odavam üür, siis nemad hooajalise väljakolimise asemel üüriksid tuba aastaringelt. Tundlikule üürihinna küsimusele vastanutest 23% väitsid, et hinnamuutus suvisel perioodil nende otsust periooditi lahkuda ei kõigutaks. Kõige enam vastati, et toa üür võiks olla suvekuudel 50 eurot kuus, seda nii

ühetoaliste kui kahetoaliste tubade elanike poolt, kuigi üldiselt on ühekohaliste tubade üürihinnad valmis maksma suuremat hinda kui kahetoaliste elanikud.

Hooajalise vakantsuse ühe lahendamise võimalusena pakkus töö autor välja ühekohaliste tubade arvu suurendamise. Strateegia järgib nõudlust, mis näitab, et tudengid soovivad üha enam privaatseid elamisvõimalusi. Parem oleks seejuures muuta ühekohaliseks F. Tuglase 7 asuva ühiselamu ehk Bettoni tube kuna sealsed toad on väiksemad ning nende vakantsuse protsent on aastaringselt kõrgem. Enne strateegia kasutusele võtmist on võimalik välja arvutada, kui suures ulatuses oleks kasulik ettepanekut rakendada. Arvestades, et ühe korra on ühiselamu juba antud probleemi lahendusmeetodit tarvitanud, siis seekord strateegiat rakendades on ühiselamul palju rohkem informatsiooni ning enne on võimalik lähemalt uurida ühekohaliste tubade hulga suurendamisega kaasnenud mõjusid ning nende loomise prognoositavat kasumlikkust.

Uurimistöö raames sai selgeks, et hooajalist nõudlust on võimalik oluliselt manipuleerida üürihinnaga. Madalama nõudlusega perioodile võiks määrata väiksema üürihinna ning kõrgema nõudlusega osal aastast küsida suuremat üürisummat. Aastaringselt erineva hinna rakendamine ei nõua lisainvesteeringut, kuid vähendab tõenäoliselt hooajalist vakantsust. Selle asemel, et toad seisaksid periooditi tühjana on võimalik neid siiski väiksema summa eest välja üürida. Siinkohal võiks koostada täpsema prognoosi, kui käesoleva töö raames tehti, võimaliku suviste üürihinnade arvu suurenemise osas ning selle abil välja selgitada, kas aastaringselt erinevate hindade rakendamine võiks tõsta ühiselamu kasumlikkust.

Järgmine bakalaureusetöö raames välja toodud soovitus oli panustada rohkem energiat turundusstrateegiate väljakujundamisele. Eesmärgiks saaks võtta seejuures ühiselamu atraktiivsemaks muutmise peamise sihtgrupi ehk väljastpoolt Tartu linna pärineva noore jaoks. Konkreetse sihtgrupi omamine teeb turundamise lihtsamaks, sest keskenduda saab konkreetsete tunnustega grupele ning tuleb vähem arvestada erinevate vajadustega. Selle soovitusena raames võiks ettevõtte kaaluda suurema tähelepanu pööramist kodulehe uuendamisele ning majutusteenuse kohta internetist leitava teabe hulga suurendamisele ja kvaliteedi parandamisele.

Üheks uueks hooajalise vakantuse vähendamise võimaluseks oleks suveperiooditi lühiajaliste klientide teenindamine. Tegemist oleks nõudlusest lähtuva strateegiaga, mille abil tuvastatakse uus turusegment ehk antud juhul avatakse ettevõtte turistide teenindamisele. Sel moel loodaks kahest hooajast koosnev süsteem, millest ühe keskmes on tudengid ning teisel turistid. Tänu ühiselamu suurusele oleks võimalik teenindada nii suuremaid kui väiksemaid gruppe. Peamiseks strateegia kasutusele võtmise takistuseks oleks tekkiv lisainvesteeringu vajadus. Enne meetodi rakendamist oleks soovituslik välja arvutada vajaliku lisainvesteeringu suuruse ning seeläbi võimaliku investeeringu tasuvusaeg.

Eesti Maaülikooli ühiselamutel on võimalik valida strateegiate ja meetodite kombinatsiooni, mis aitab vähendada nii aastaringset keskmist vakantsust kui ka hooajalist vakantsust. Autori hinnangul võiks kaaluda edasise tegevusplaani kujundamisel nõudlusest lähtuvate hooajalisusega toimetuleku ja hinnastamise strateegiaid.

## KASUTATUD MATERJALID

1. **All, H.** (2017). Tartus pole nõudlust ühiselamukohtade järele vähendanud ka hinnatõus. – *Eesti Rahvusringhääling*. <https://www.err.ee/615309/tartus-pole-noudlust-uhiselamukohtade-jarele-vahendanud-ka-hinnatous> (16.05.2018)
2. **Alver, J., Alver, L.** (2011). Majandusarvestus ja rahandus: leksikon M-Y. Köide nr 2. Tartu: OÜ Deebet. 696 lk.
3. Andmete analüüsimine. Saaremaa Ühisgümnaasium. [https://www.syg.edu.ee/~peil/ut\\_alused/andmeanalyys.html](https://www.syg.edu.ee/~peil/ut_alused/andmeanalyys.html) (18.04.2018)
4. \* **Baum, T., Hagen, L.** (1999). Responses to Seasonality: the Experiences of Peripheral Destinations. – *The International Journal of Tourism Research*. Nr. 1, lk 299-312, viidatud: **Parrilla, J. C., Font, A. R., Nadal, J. R.** (2007). Accommodation Determinants of Seasonal Patterns. – *Annals of Tourism Research*. Nr. 34, lk 424 vahendusel.
5. **Geierregger, E., Oehmichen, A.** (2008). A Home for the Modern Nomad: Extended Stay Hotels. – *Journal of Retail & Leisure Property*. Nr. 7, lk 216-233.
6. \* **Getz, D.** (1991). Festivals, special events, and tourism. New York: Van Nostrand Reinhold. 374 lk, viidatud: **Parrilla, J. C., Font, A. R., Nadal, J. R.** (2007). Accommodation Determinants of Seasonal Patterns. – *Annals of Tourism Research*. Nr. 34, lk 424 vahendusel.
7. **Glaeser, E. L., Gyourko, J., Saks, R. E.** (2005). Urban growth and housing supply. – *Journal of Economic Geography*. Nr. 6, lk 71-89.
8. **Goodman, J. L.** (1993). A Housing Market Matching Model of the Seasonality in Geographic Mobility. – *Journal of Real Estate Research*. Nr. 8, lk 117-137.
9. Google Vormid. (s.a). Looge kauneid vorme. [veebileht] <https://www.google.com/intl/et/forms/about/> (18.04.2018)
10. **Grönroos, C.** (1993). A Service Quality Model and Its Marketing Implications. – *European Journal of Marketing*. Nr. 18, lk 36-44.
11. Hotel Management and Operation: fourth edition. (2007). /Toim. D. G. Rutherford, I. Halglund, M. J. O'Fallon. New Jersey: John Wiley & Sons, Inc. 478 lk.
12. **Hung, W-T., Shang, J-K., Wang, F-C.** (2010). Pricing Determinants in the Hotel Industry: Quantile Regression Analysis. – *International Journal of Hospitality Management*. Nr. 29, lk 378-384.

13. **Jang, S.** (2004). Mitigating Tourism Seasonality: A Quantitative Approach. – *Annals of Tourism Research*. Nr. 31, lk 819-836.
14. **Kalman, K.** (2016). Eesti maaelu arengukava 2014-2020 meetme 6.4 „Investeeringud majandustegevuse mitmekesistamiseks maapiirkonnas mittepõllumajandusliku tegevuse suunas“ I taotlusvoor rakendusanalüüs. Tallinn: Maaeluministeerium. <https://www.agri.ee/sites/default/files/content/uuringud/2016/uuring-2016-mak-meede-6-4-taotlusvoor-01.pdf> (14.01.2018)
15. **Koenig-Lewis, N., Bichoff, E. E.** (2005). Seasonality Research: The State of the Art. – *International Journal of Tourism Research*. Nr. 7, lk 201-219.
16. **Law, R.** (1998). Room Occupancy Rate Forecasting: A Neural Network Approach. – *International Journal of Contemporary Hospitality Management*. Nr. 10, lk 234-239.
17. **McCartney, J.** (2010). Predicting Turning Points in the Rent Cycle Using the Natural Vacancy Rate – An Applied Study of the Dublin Office Market. – *Journal of the Statistical and Social Inquiry Society of Ireland*. Nr. 40, lk 11-32.
18. \* **McEniff, J.** (1992). Seasonality of Tourism Demand in the European Community. – *Travel & Tourism Analyst*. Nr. 3, lk 67-88, viidatud: **Parrilla, J. C., Font, A. R., Nadal, J. R.** (2007). Accommodation Determinants of Seasonal Patterns. – *Annals of Tourism Research*. Nr. 34, lk 424 vahendusel.
19. **Messina, J.** (2003). Sectoral Structure and Entry Regulations. Saksamaa: The Institute of the Study of Labor. <http://ftp.iza.org/dp747.pdf> (16.01.2018)
20. **Miceli, T. J., Sirmans, C. F.** (2013). Efficiency rents: A new theory of the natural vacancy rate for rental housing. – *Journal of Housing Economics*. Nr. 22, lk 20-24.
21. **Molloy, R.** (2014). Long-Term Vacant Housing in the United States. Washington: Finance and Economics Discussion Series. <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.702.3547&rep=rep1&type=pdf> (21.01.2018)
22. MTÜ Tartu Üliõpilasküla. (s.a). Elamisvõimalused tudengitele Tartus ja Viljandis. [veebileht] <http://www.campus.ee/> (30.04.2018)
23. **Orfila-Sintes, F., Cespi-Cladera, R., Martinez-Ros, E.** (2004). Innovation activity in the hotel industry: Evidence from Balearic Islands. – *Tourism Management*. Nr. 26, lk 851-865.
24. **Parrilla, J. C., Font, A. R., Nadal, J. R.** (2007). Accommodation Determinants of Seasonal Patterns. – *Annals of Tourism Research*. Nr. 34, lk 422-436.
25. Tartu Kutsehariduskeskus. (s.a). Õpilaskodu. [veebileht] <https://khk.ee/koolielu/opilaskodu/> (01.05.2018)



26. Tartu Tervishoiu Kõrgkool. (s.a). Ühiselamu. [veebileht] <https://www.nooruse.ee/et/korgkoolis-oppimine/uhiselamu> (01.05.2018)
27. Terminite sõnastik. (andmed uuendatud 03.01.2018). – *Eesti Statistika andmebaas*. <https://www.stat.ee/76870#m> (15.01.2018)
28. TU110: Majutamine. (Andmed uuendatud 19.05.2017). – *Eesti Statistika andmebaas*. <http://pub.stat.ee/> (08.05.2018)
29. TU131: Majutatud. (Andmed uuendatud 06.04.2018). – *Eesti Statistika andmebaas*. <http://pub.stat.ee/> (29.04.2018)
30. TU132: Majutatud. (Andmed uuendatud 06.04.2018). – *Eesti Statistika andmebaas*. <http://pub.stat.ee/> (29.04.2018)
31. **Värnik, R.** (2013). Maaettevõtluse arenguvajadused ja probleemid tulevikus aastal 2020. Viljandi: Eesti Maaülikool. [http://www.pikk.ee/upload/files/Maaettev%C3%B5tluse%20arenguvajadused%20ja%20probleemid%20Rando%20V%C3%A4rnik\\_uus\\_%2010%2010%2013%5B1%5D.pdf](http://www.pikk.ee/upload/files/Maaettev%C3%B5tluse%20arenguvajadused%20ja%20probleemid%20Rando%20V%C3%A4rnik_uus_%2010%2010%2013%5B1%5D.pdf) (16.01.2018)
32. Üleriigiline planeering „Eesti 2030+”. (2013). Tallinn: Siseministeerium. <https://www.siseministeerium.ee/sites/default/files/eesti-2030.pdf> (16.01.2018)
33. 2017/2018. õppeaasta arvudes. (2017). Haridus- ja Teadusministeerium. [https://www.hm.ee/sites/default/files/2017-2018\\_oppeaasta\\_arvudes.pdf](https://www.hm.ee/sites/default/files/2017-2018_oppeaasta_arvudes.pdf) (05.05.2018)

**LISAD**

## Lisa 1. Küsitlusuuringu vorm

Lugupeetud vastaja!

Olen Eesti Maaülikooli maamajandusliku ettevõtluse ja finantsjuhtimise eriala tudeng ning viin bakalaureusetöö raames läbi Eesti Maaülikooli ühiselamute täituvusega seotud uuringut. Küsitluse eesmärk on madala täituvuse võimalikke lahendusvõimalusi kontrollida. Küsitlus on anonüümne ja tulemusi kasutatakse ainult üldistuste tegemisel.

Palun Teil vastata alljärgnevale küsimustikule. Vastamiseks kuluv aeg on umbes 10 minutit.

Palun valige sobivaim variant. Mõnede küsimuste puhul on võimalik valida ka mitu vastusevarianti.

\* Kohustuslik

1. Palun valige variant, mis kehtib Teie kohta. \*

- ☐ Üürin hetkel tuba Eesti Maaülikooli ühiselamus.
- ☐ Hetkel ei üüri tuba Eesti Maaülikooli ühiselamus, aga olen seda viimase aasta jooksul teinud.

2. Millises ühiselamus tuba üürite/üürisite? Kui olete üürinud tuba mõlemas majas, siis valige ühiselamu, kus elate praegu või elasite viimati. \*

- ☐ Tornis (F. R. Kreutzwaldi 52)
- ☐ Bettonis (F. Tuglase 7)

3. Kui elate/elasite Tornis, siis millises boksis üüritav tuba asub/asus?

- ☐ Kaheksakohalises
- ☐ Neljakohalises
- ☐ Kolmekohalises
- ☐ Kahekohalises

4. Millist tuba üürite/üürisite? \*

- ☐ Ühekohalist
- ☐ Kahekohalist

## Lisa 1. Järg

5. Mitu aastat olete elanud/elasite ühiselamus? \*

- ☐ Ühe
- ☐ Kaks
- ☐ Kolm
- ☐ Neli
- ☐ Viis või enam

5.1. Kui elate hetkel ühiselamus, siis palun valige vastusevariantide seast perioodid, millal kavatsete veel ühiselamus elada. (Mitu võimalikku vastust.)

- ☐ 2017/18 õppeaasta lõpuni
- ☐ 2018/19 õppeaasta vältel
- ☐ 2019/20 õppeaasta vältel
- ☐ 2020/21 õppeaasta vältel
- ☐ 2021/22 õppeaasta vältel või kauem

6. Miks valisite ühiselamus elamise? Palun hinnake ühiselamusse kolimise põhjuste olulisust 5-pallisel skaalal, kus 1-ei ole üldse oluline, 2-pigem ei ole oluline, 3-nii ja naa, 4-pigem on oluline, 5-väga oluline. \*

	1	2	3	4	5
Hind	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sõprade/hea seltskonna lähedus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asukoht	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ühiselamus elamise kogemuse saamiseks	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

6.1. Mis põhjustasid lisaks eelmises küsimuses välja toodud põhjustele veel soovi ühiselamusse elama tulemiseks?

.....

## Lisa 1. Järg

7. Kas üürite/üürisite tuba ka suvel/suviti? \*

- ☐ Jah
- ☐ Ei

7.1. Kui vastasite seitsmendale küsimusele „jah“, siis palun hinnake üürimise soovi tekitavate põhjuste olulisust 5-pallisel skaalal, kus 1-ei ole üldse oluline, 2-pigem ei ole oluline, 3-nii ja naa, 4-pigem on oluline, 5-väga oluline.

	1	2	3	4	5
Töökoht	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Praktikakoht	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Asjade kolimise vältimine	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Üritused	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Toa paiknemine majas on/oli hea ning ei taha/tahtnud sellest loobuda	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

7.1.1. Mis põhjustasid lisaks eelmises küsimuses välja toodud põhjustele veel soovi ühiselamus tuba suvel üürida?

.....

## Lisa 1. Järg

7.2. Kui vastasite seitsmendale küsimusele „ei“, siis palun hinnake mitte üürimise põhjuste olulisust 5-pallisel skaalal, kus 1-ei ole üldse oluline, 2-pigem ei ole oluline, 3-nii ja naa, 4-pigem on oluline, 5-väga oluline.

	1	2	3	4	5
Hind	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Pole/polnud vajadust suvel Tartus olla	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sügisest ei ole/olnud plaanis ühiselamusse tagasi tulla	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Rektori pöördumine toa vabastamiseks perioodil 15. juuni kuni 27. juuni 2018 pani langetama otsust 2018. a suveks ühiselamust lahkuda	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

7.2.1. Mis põhjustasid lisaks eelmises küsimuses välja toodud põhjustele veel soovi ühiselamus tuba suvel mitte üürida?

.....

7.3. Kui vastasite seitsmendale küsimusele „ei“, siis millised tingimused peaks ühiselamu looma, et Teil tekiks soov ka suvel tuba üürida?

.....

8. Kirjutage summa, millise hinnaga oleksite nõus tuba ühiselamus suvel üürima? Palun vastake arvuliselt või „ei säilita suvel ühiselamus tuba hinnast sõltumatult“. \*

.....

Päritolupaiga kaugus Tartust kilomeetrites. \*

.....

## **Lisa 1. Järg**

Te olete hetkel... \*

- ☐ bakalaureuse/rakenduskõrghariduse õppe tudeng
- ☐ magistrant
- ☐ doktorant
- ☐ ei õpi ülikoolis

Sugu \*

- ☐ mees
- ☐ naine

Vanus \*

.....

Tänan vastamast!

## Lisa 2. Torni ühiselamu vakantsus kuude lõikes aastatel 2010–2017

Kuu / aasta	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Jaanuar	9	7	10	13	11	9	17	19
Veebruar	9	7	11	14	13	9	15	16
Märts	11	8	12	15	13	9	17	18
Aprill	14	11	14	17	14	11	20	17
Mai	17	18	22	23	19	16	24	20
Juuni	36	42	44	48	34	33	41	37
Juuli	65	72	72	70	70	72	69	66
August	68	74	73	72	71	71	70	63
September	4	4	7	7	4	11	10	14
Oktoober	4	3	5	7	6	10	12	11
November	4	6	8	7	6	11	12	14
Detsember	5	6	10	9	5	14	13	15
Aasta keskmine	21	21	24	25	22	23	27	26

Allikas: Eesti Maaülikooli ühiselamute poolt peetav logi, arvutused autori tehtud  
Märkus. Vakantsus on esitatud protsentides.

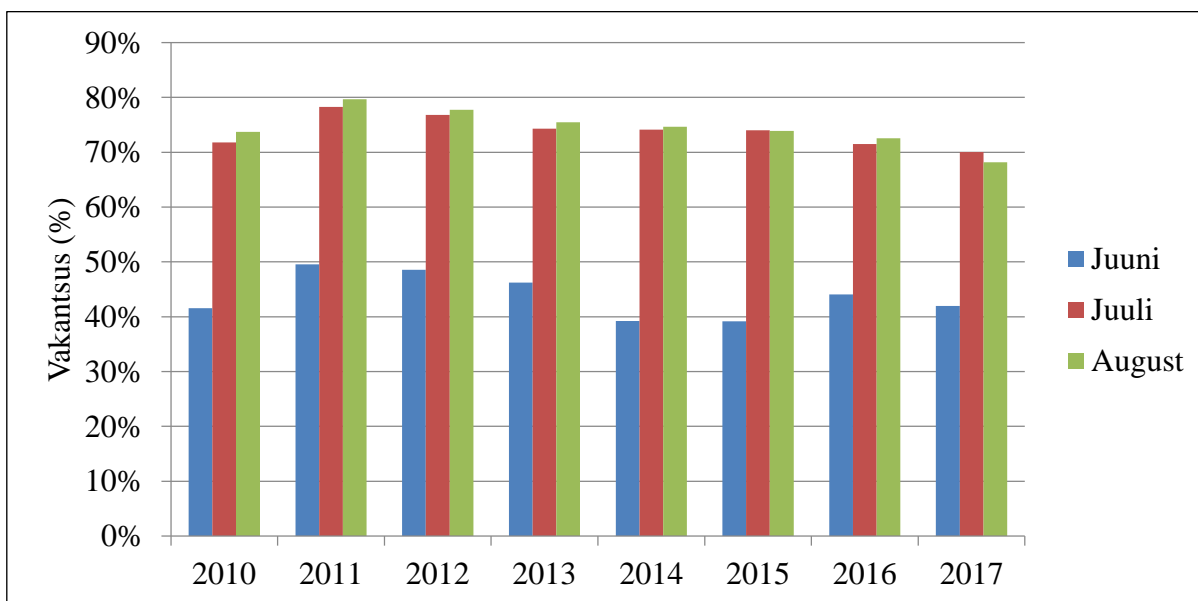


### Lisa 3. Bettoni ühiselamu vakantsus kuude lõikes aastatel 2010–2017

Kuu / aasta	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Jaanuar	10	23	18	10	10	17	15	20
Veebruar	12	25	18	14	12	20	18	22
Märts	13	25	18	18	15	26	22	24
Aprill	17	27	21	20	19	28	26	28
Mai	23	31	27	25	24	34	33	32
Juuni	48	59	55	45	45	47	47	48
Juuli	80	86	82	79	79	77	75	75
August	81	87	84	80	80	77	75	74
September	19	17	5	6	10	4	5	12
Oktoober	17	12	4	3	6	8	7	12
November	20	12	4	6	8	9	12	13
Detsember	21	13	7	6	11	11	12	17
Aasta keskmine	30	35	29	26	27	30	29	32

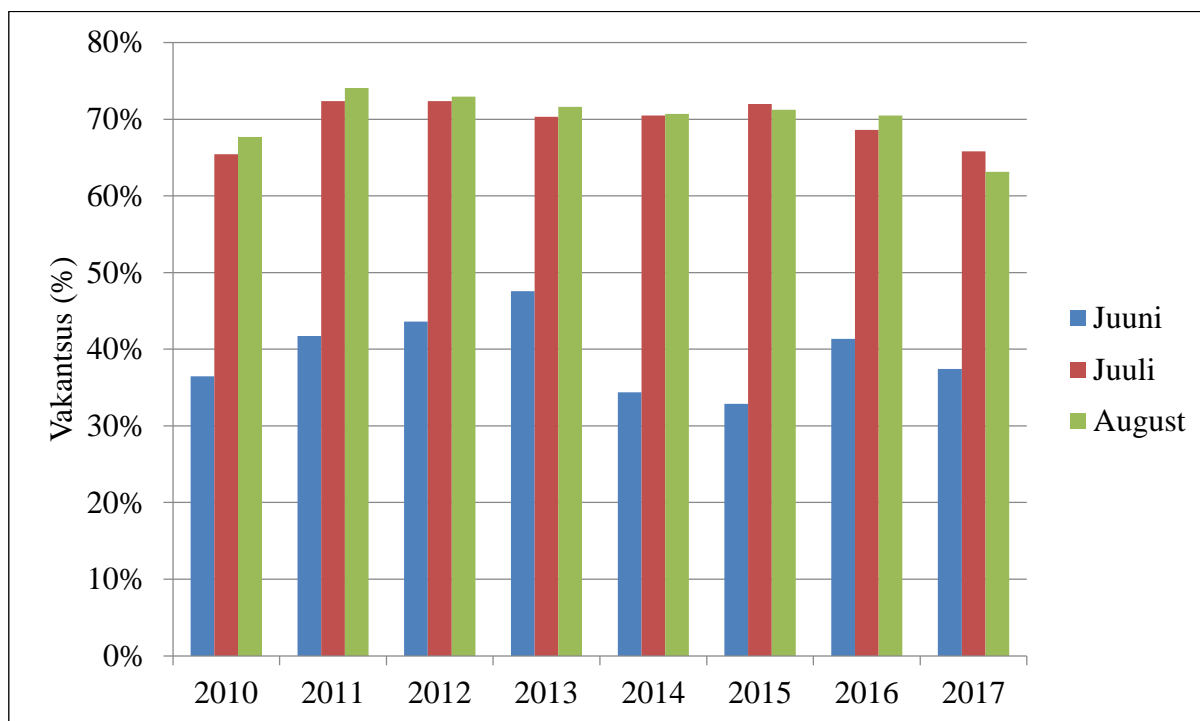
Allikas: Eesti Maaülikooli ühiselamute poolt peetav logi, arvutused autori tehtud  
Märkus. Vakantsus on esitatud protsentides.

**Lisa 4. Keskmine vakantsus Eesti Maaülikooli ühiselamutes juunis, juulis ja augustis aastatel 2010–2017**



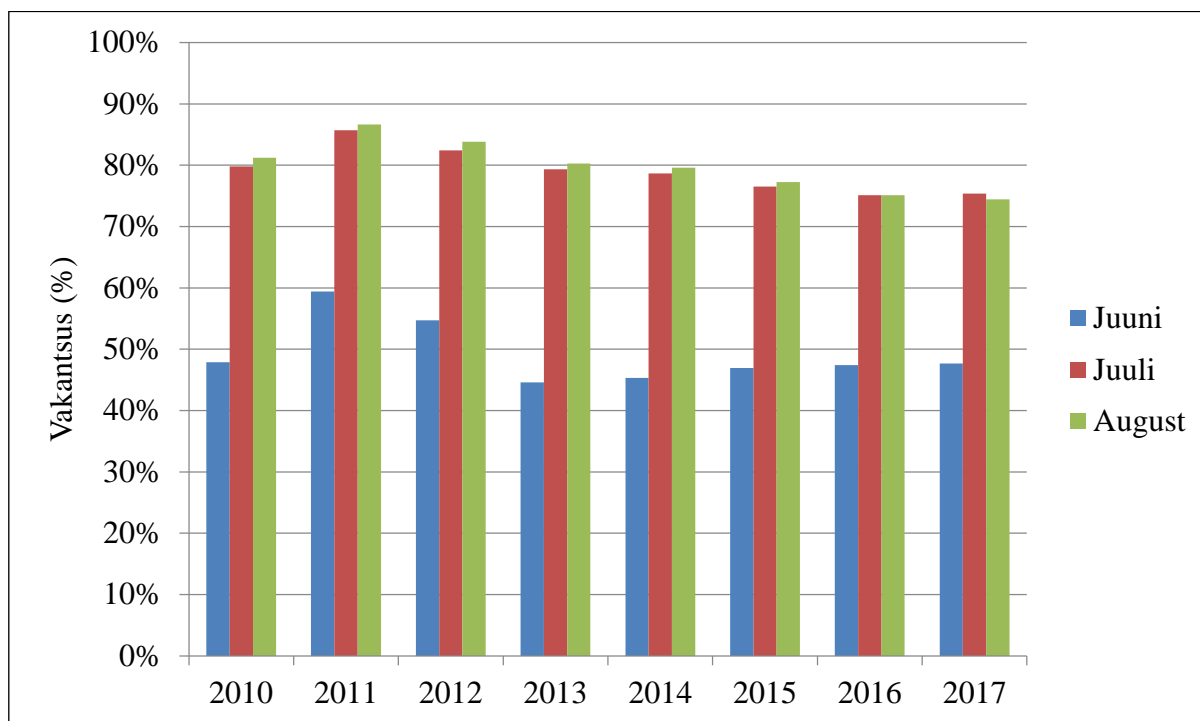
Allikas: Eesti Maaülikooli ühiselamute poolt peetav logi, joonis autori poolt koostatud

**Lisa 5. Torni vakantsus juunis, juulis ja augustis aastatel 2010–2017**



Allikas: Eesti Maaülikooli ühiselamute poolt peetav logi, joonis autori poolt koostatud

**Lisa 6. Bettoni vakantsus juunis, juulis ja augustis aastatel 2010–2017**



Allikas: Eesti Maaülikooli ühiselamute poolt peetav logi, joonis autori poolt koostatud

**Lisa 7. Eesti Maaülikooli ühiselamute keskmine vakantsus kuude lõikes aastatel 2010–2017**

Kuu / aasta	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Jaanuar	9	14	13	12	10	12	16	20
Veebruar	10	15	14	14	13	14	16	19
Märts	12	16	15	16	14	17	19	21
Aprill	15	18	17	18	16	19	23	22
Mai	20	24	24	24	21	24	28	25
Juuni	42	50	49	46	39	39	44	42
Juuli	72	78	77	74	74	74	72	70
August	74	80	78	75	75	74	73	68
September	10	10	6	7	7	8	8	13
Oktoober	9	7	5	5	6	9	10	11
November	11	8	6	6	7	10	12	13
Detsember	12	9	9	7	8	13	13	16
Aasta keskmine	25	27	26	25	24	26	28	28

Allikas: Eesti Maaülikooli ühiselamute poolt peetav logi, arvutused autori tehtud  
Märkus. Vakantsus on esitatud protsentides.

**Lihtlitsents lõputöö salvestamiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks ning juhendaja kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta**

Mina, \_\_\_\_\_,  
(*autori nimi*)  
sünniaeg \_\_\_\_\_,

1. annan Eesti Maaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda koostatud lõputöö

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_,  
(*lõputöö pealkiri*)

mille juhendaja on \_\_\_\_\_,  
(*juhendaja nimi*)

1.1. salvestamiseks säilitamise eesmärgil,

1.2. digiarhiivi DSpace lisamiseks ja

1.3. veebikeskkonnas üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile;

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Lõputöö autor \_\_\_\_\_  
(*allkiri*)

Tartu, \_\_\_\_\_  
(*kuupäev*)

---

**Juhendaja kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta**

Luban lõputöö kaitsmisele.

\_\_\_\_\_  
(*juhendaja nimi ja allkiri*)

\_\_\_\_\_  
(*kuupäev*)